

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 令和元年度 第3回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	R1. 10. 04

令和元年度 第3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

「(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 (日来：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"> <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。

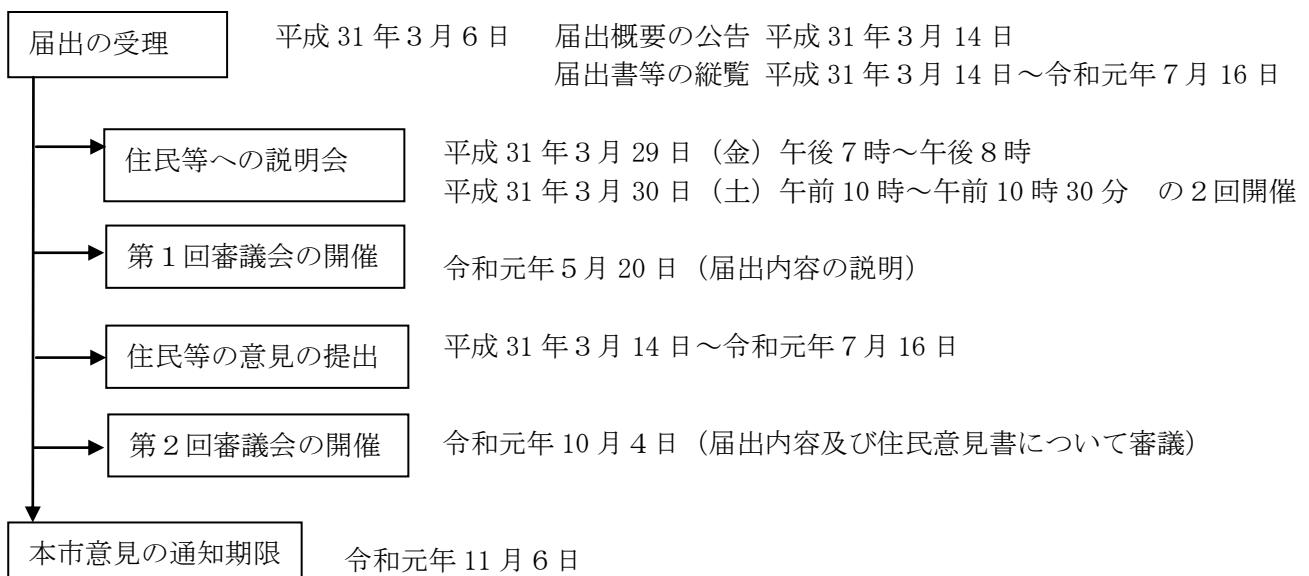
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

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」)

第 210 号案件「(仮称) 神戸北区上津台商業施設」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

質疑事項	設置者からの回答
<p>○東側出入口の安全確保について 東側出入口横のバス停にバスが停車している際、運転者の視距確保が困難と思われる。中学生のバス通学が導入されることも踏まえた安全対策が必要である。</p>	<p>(設置者) 近隣住民と協議を重ねており、届出内容の場内の一旦停止の路面表示、左右安全確認の看板設置やオープン時や繁忙時の交通整理員の配置に加えて、出庫灯、イメージランプの設置。また、住民からの要請による出入口前歩道部の着色について検討している。</p>
<p>○計画地南側の右折対策について 南側出入口から西方面への出庫車両が2車線を跨ぎ、右折レーンに入ろうとする危険がある。</p>	<p>(設置者) 南側出入口を左折で出庫し、(仮称) 上津大橋東交差点に向かって2車線を跨いで右折しないよう、注意看板を設置します。</p>
<p>○法面の緑化確保について 計画地西側の廃棄物保管施設及び荷捌き施設が設置される部分の法面の緑地が減少することにより、景観が悪化する。配慮を検討すること。 敷地北側法面の緑地となっていない部分について緑地の減少を抑え、配慮を行うこと。</p>	<p>(設置者) 当該施設基礎部分の下にあたる法面については、緑色の防草シートを設置するなど配慮します。 北側の裏面については1,000㎡程度緑地が減少する見込みですが、最小限となるよう配慮します。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成31年3月14日～令和元年7月16日、縦覧件数：4件

3. 意見書の提出状況 2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>東側道路の通学事故防止について 上津台1丁目から約120名の児童が、来店経路にある交差点を渡って北方面へ通学している。また中学生は計画地横のバス停で降車し、南北に分かれて下校している。 駐車場出入口及び歩道の安全確保を十分に講じること。</p>	<p>近隣住民と協議を重ねており、届出内容の場内の一旦停止の路面表示、左右安全確認の看板設置やオープン時や繁忙時の交通整理員の配置に加えて、出庫灯、イメージランプの設置。また、住民からの要請による出入口前歩道部の着色について検討している。</p>
<p>計画地北東交差点における輻輳について 計画地北東の交差点は、上津台1丁目内生活道路への重要な経路となっている。 当該店舗への出入庫、通過の交通などが輻輳し、接触事故等の危険があるため、十分な対策を講じること。</p>	<p>オープン時や繁忙時には交通整理員を配置し、入出庫車両を適切に案内する。 また、年末年始等の特別な売出日には、当該交差点にも交通整理員を追加配置し、一般車両への影響低減に努める。</p>
<p>上津台1丁目内の通り抜けについて 計画地南東交差点の混雑時等には、東側にある上津台1丁目内を速度を上げて通過することが懸念される。想定される経路には公園もあるうえ、宅地と道路に高低差がある等死角も多い。</p>	<p>上津台1丁目は案内経路として設定していない。案内経路はオープン時等に配布する案内チラシ、広域誘導看板等により周知する。 速度規制については交通管理者に対して伝え、地域住民と直接協議したい旨を聞いており、協議をされると聞いている。</p>

住宅地内に速度規制（ゾーン 30 等）を行うこと。	
<p>交通対策に対する現状把握等について</p> <p>上津台では大型商業施設を抱えているうえ、本件商業施設は住宅地入口に設置される。</p> <p>計画地東側道路は現在でも事故が発生しており、当該商業施設来店車両により更なる交通環境の悪化は避けられない。</p> <p>市内でも有数の大規模校を抱える地域としてこどもの安全確保を第一に考える。</p> <p>地域に与える影響や現状把握を行い、行政等と協議を行ったうえで住民が納得する交通対策を講じること。</p>	<p>上記の交通整理員の配置に加えて、既設の商業施設との関係においては、連携を図りながら対策をしてみたい。</p> <p>また、自治会の方々とは現在定期的に協議を行っており、開業後も対話のできる環境を構築したいと考えている</p>

5. 市運用協議会の見解

- 当該計画地については、南側の市道長尾線を挟み、既設のイオンモール神戸北と神戸・三田プレミアムアウトレットと近接する位置にある。また、東側道路は上津台の住宅地を大きく周回する市道上津台環状線となっている。
- 計画地が含まれる長尾小学校区は児童数が伸びており大規模化が顕著であるほか、進学先である北神戸中学校は自転車通学等からバス通学への移行が順次進んでいる。
- 3月末に開催された住民説明会では、住宅地への車両進入防止策や交通整理員の配置、東側出入口の通学生徒、児童への安全対策、地元からの要望への対応、建物の高さ等について質問や意見があった。
- また、意見書においても通学児童生徒、特に東側道路の安全対策についての意見や、住宅地の通り抜けについての懸念が表明されている。
- 市運用協議会としては、提出された意見にある上津台1丁目の通り抜けについては、設置者は来退店経路として設定しておらず、経路の周知徹底に必要な措置を講じている。そのため、今回の開店に伴う設置者による事前対応は必要ないが、開店後の車両の通行状況等を注視し、今回想定した予測と著しく異なる等、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。
- また東側出入口の安全確保や通学児童、生徒への安全対策については近隣住民と設置者による協議が続いており、合理的に対応可能な措置をとることが必要であると考えている。
- 設置者が行うとしている対応については、出庫灯の設置や既存の商業施設であるイオンモール神戸北と神戸・三田プレミアムアウトレット等との連携など、ハード・ソフト両面から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、開店後も真摯に対応すると聞いている。しかし、周辺住民にとっては、近隣を含めた店舗周辺道路の交通問題について懸念があることから、市運用協議会としては、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、周辺的生活環境を勘案し、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。