

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 令和2年度 第2回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	R2.09.15

令和2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. 届出内容審議案件

(1) 第214号案件「ザグザグ小東山手店」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

(2) 第215号案件「(仮称)コーナン本山南店」新設届

- ・新設計画の概要..... 8

2. 届出内容説明案件

(1) 第216号案件「(仮称)スーパーマルハチ上池田店」新設届

- ・新設計画の概要..... 15

「ザグザグ小東山手店」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	ザグザグ小東山手店 神戸市垂水区多聞町字小東山 868 番 1382, 1383	※図面 P. 1～P. 2
大規模小売店舗の設置者	株式会社ザグザグ 岡山市中区清水 369 番地 2	
小売業者の氏名及び住所	株式会社ザグザグ 岡山市中区清水 369 番地 2	
新設をする日	令和 2 年 10 月 29 日	
店舗面積の合計	1,059 m ²	※図面 P. 3
駐車場の収容台数	41 台（うち、届出台数 31 台）建物南側	※図面 P. 3
駐輪場の収容台数	52 台 建物南西側、南東側	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	50.0 m ² 建物南東側	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	7.5 立方m 建物南東側	※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：午前 0 時	
駐車場利用可能時間帯	午前 8 時 30 分から翌午前 0 時 30 分まで	
駐車場出入口の数	出入口 1 箇所、敷地南側	※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	令和 2 年 2 月 28 日	

<参考>

用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無	多聞地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：4,846.78 m ² 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：1,270 m ² 延床面積：1,273 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上 1 階建（高さ 9.8m）	

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 31 台 (総台数 41 台)														
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> 指針基準による必要台数：31 台 ※届出書 P. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,357.64 人/千㎡×店舗面積 1.059 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 0.597 従業員用駐車場：5 台 (共用)、身障者用 1 台確保 														
出入口の形式	出入口 1 箇所 (敷地南面)、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. 5 及び交通計画報告書 P. 1～P. 11</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 (交差点A、交差点B、交差点C) で交通量調査を実施 H31/3/24 (日) および 3/25(月) の 8 時～翌午前 1 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：359 台/日、ピーク時：52 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. 7、交通計画報告書 P. 11</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>交差点A 〔芸工大前交差点〕</th> <th>交差点B 〔計画地南西交差点〕</th> <th>交差点C 〔小束山6交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休 日</td> <td>0.359</td> <td>0.609</td> <td>0.680</td> </tr> <tr> <td>平 日</td> <td>0.417</td> <td>0.553</td> <td>0.634</td> </tr> </tbody> </table>				交差点A 〔芸工大前交差点〕	交差点B 〔計画地南西交差点〕	交差点C 〔小束山6交差点〕	休 日	0.359	0.609	0.680	平 日	0.417	0.553	0.634
	交差点A 〔芸工大前交差点〕	交差点B 〔計画地南西交差点〕	交差点C 〔小束山6交差点〕												
休 日	0.359	0.609	0.680												
平 日	0.417	0.553	0.634												
来店経路の案内・誘導方法	<p>＜案内看板の設置＞ ※届出書 P. 5</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場の出入口を示す看板を設置する。 駐車場の出入口付近に右折入庫禁止看板及び右折出庫を促す看板を設置する。 <p>＜チラシの配布等＞</p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時の配布チラシやホームページ等により案内経路を周知する。 オープン時等混雑が予想される場合に、状況に応じて交通整理員を配置して来店店車両を誘導する。 														
交通への支障を回避するための方策等	<p>＜歩行者の安全確保及び利便性の確保＞ ※届出書 P. 11</p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時等の混雑が予想される場合、駐車場出入口に交通整理員を配置、歩行者の安全確保に努める。また、駐車場出口に停止線や歩行者注意喚起看板を設置する。 近隣店舗の交通整理員と連携協力できるように開店前に調整する。 自転車・歩行者専用出入口及び通路を確保する。 <p>＜出入口付近の一般車両への影響＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場出口に停止線を設置し、一旦停止を促すほか、視距の確保、出入口付近に右折入庫禁止看板や右折出庫を促す看板を設置する。 <p>＜路線バスへの影響＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場出入口は路線バス駐車場から離隔を確保する。 														

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	1 台	※届出書 P. 11
駐車場案内の表示方法	自動二輪区画の表記を設置する。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	52 台	
算出根拠	必要台数：52 台	※届出書 P. 1
構造等	平面式	※届出書 P. 12
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。	※届出書 P. 12
駐輪場案内の表示方法	掲示等により駐輪場を明示、案内する。	※届出書 P. 12

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 50 m ² (建物南東側)	※届出書 P. 2
同時作業可能台数	4 t 車：1 台	※届出書 P. 12
荷さばき可能時間帯	午前 6 時から午後 10 時まで	※届出書 P. 2
荷さばき計画	専用出入口の有無：無	※届出書 P. 12
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4 t 車：1 日あたり 8 台 ● 平均荷さばき処理時間：20 分/台 ● ピーク時の搬出入車両の台数：2 台(午前 6 時～7 時) 	※届出書 P. 6

○ 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><歩行者通行の利便性確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者・自転車専用の出入口を設置する。 ● 駐車場出口に停止線及び歩行者注意喚起看板を設置し、出庫車両に対して一旦停止を促す。また、回転灯の設置を検討する。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内に適宜証明を設置、夜間の歩行者の安全を確保する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を配置、歩行者等の安全確保に努める。 	※届出書 P. 12
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 深夜(午後 11 時から)は店内放送により帰宅を促すほか、定期的に従業員の巡回、声掛け等を行うとともに、必要に応じて警察通報など対応する。 ● 防犯カメラや防犯上必要な照明を設置、警察署と情報交換を行い、犯罪発生等について迅速な連絡に努める。 	※届出書 P. 13

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設の配置及び荷さばき作業の騒音対策> ※届出書 P. 13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設内の路面は段差をなくし、台車走行時に騒音が発生しないよう徹底。 ● 荷さばき車両のアイドリングストップを周知。 ● 作業員への騒音防止意識の向上、早朝及び深夜の作業は行わない。 <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。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 路面段差解消。 ● 来客車両に対してアイドリングストップの呼びかけ及び夜間の駐車場一部利用制限 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄回収場所は建屋内。 ● 廃棄物収集作業は、早朝・深夜に実施しない。 																																																																																														
<p>等価騒音レベル等の予測</p>	<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. 6～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. 9</p> <table border="1" data-bbox="343 969 1426 1402"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="7">店舗東側 敷地境界 A</th> </tr> <tr> <th>A 1 H=4.5</th> <th>A 2 H=7.5</th> <th>A 3 H=10.5</th> <th>A 4 H=13.5</th> <th>A 5 H=16.5</th> <th>A 6 H=19.5</th> <th>A 7 H=22.5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>54</td> <td>53</td> <td>52</td> <td>51</td> <td>50</td> <td>49</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="7">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>38</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="7">45</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="343 1444 1426 1886"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="3">店舗東側 敷地境界 A</th> <th>店舗南側 敷地境界 B</th> <th>店舗西側 敷地境界 C</th> <th>店舗北側 敷地境界 D</th> <th>店舗南側 敷地境界 E</th> </tr> <tr> <th>A 8 H=25.5</th> <th>A 9 H=28.5</th> <th>A 10 H=31.5</th> <th>B H=-1.4</th> <th>C H=0.2</th> <th>D H=2.5</th> <th>E H=1.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>47</td> <td>47</td> <td>46</td> <td>43</td> <td>22</td> <td>37</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="3">55</td> <td>55</td> <td>60</td> <td colspan="2">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>37</td> <td>37</td> <td>36</td> <td>33</td> <td>16</td> <td>33</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="3">45</td> <td>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住居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下回っている。 	予測地点	店舗東側 敷地境界 A							A 1 H=4.5	A 2 H=7.5	A 3 H=10.5	A 4 H=13.5	A 5 H=16.5	A 6 H=19.5	A 7 H=22.5	昼間 (6～22)	54	53	52	51	50	49	48	環境基準	55							夜間 (22～6)	37	38	39	39	39	38	38	環境基準	45							予測地点	店舗東側 敷地境界 A			店舗南側 敷地境界 B	店舗西側 敷地境界 C	店舗北側 敷地境界 D	店舗南側 敷地境界 E	A 8 H=25.5	A 9 H=28.5	A 10 H=31.5	B H=-1.4	C H=0.2	D H=2.5	E H=1.2	昼間 (6～22)	47	47	46	43	22	37	51	環境基準	55			55	60	55		夜間 (22～6)	37	37	36	33	16	33	43	環境基準	45			45	50	45	
予測地点	店舗東側 敷地境界 A																																																																																														
	A 1 H=4.5	A 2 H=7.5	A 3 H=10.5	A 4 H=13.5	A 5 H=16.5	A 6 H=19.5	A 7 H=22.5																																																																																								
昼間 (6～22)	54	53	52	51	50	49	48																																																																																								
環境基準	55																																																																																														
夜間 (22～6)	37	38	39	39	39	38	38																																																																																								
環境基準	45																																																																																														
予測地点	店舗東側 敷地境界 A			店舗南側 敷地境界 B	店舗西側 敷地境界 C	店舗北側 敷地境界 D	店舗南側 敷地境界 E																																																																																								
	A 8 H=25.5	A 9 H=28.5	A 10 H=31.5	B H=-1.4	C H=0.2	D H=2.5	E H=1.2																																																																																								
昼間 (6～22)	47	47	46	43	22	37	51																																																																																								
環境基準	55			55	60	55																																																																																									
夜間 (22～6)	37	37	36	33	16	33	43																																																																																								
環境基準	45			45	50	45																																																																																									

【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

予測地点	店舗東側 敷地境界 a 1							
	a1-1 H=4.5	a1-2 H=7.5	a1-3 H=10.5	a1-4 H=13.5	a1-5 H=16.5	a1-6 H=19.5	a1-7 H=22.5	a1-8 H=25.5
夜間 (22～6)	47	48	47	46	45	44	43	42
規制基準	45							

予測地点	店舗東側 敷地境界 a 1		店舗東側 敷地境界 a 2					
	a1-9 H=28.5	a1-10 H=31.5	a2-1 H=4.5	a2-2 H=7.5	a2-3 H=10.5	a2-4 H=13.5	a2-5 H=16.5	a2-6 H=19.5
夜間 (22～6)	41	40	46	45	45	45	44	44
規制基準	45							

予測地点	店舗東側 敷地境界 a 2				店舗南側 敷地境界 b	店舗西側 敷地境界 c	店舗北側 敷地境界 d	店舗南側 敷地境界 e
	a2-7 H=22.5	a2-8 H=25.5	a2-9 H=28.5	a2-10 H=31.5	b H=-1.4	c H=0.2	d H=2.5	e H=1.2
夜間 (22～6)	43	43	42	42	71	44	38	63
規制基準	45				45	50	45	

- 敷地境界線上の予測地点 a1 において、定常騒音（排気口及び空調・冷凍機室外機）の合成値が規制基準を上回る。予測地点 a2 は、自動車走行音中の最大値が規制基準を上回る。予測地点 b、e では、衝撃騒音中の最大値等が規制基準を上回る。そのため、予測地点 a1、e では居住実態のある建物の敷地境界、b は駐車場出入口の道路反対側の建物敷地境界線上で再予測を実施。その他の予測地点の結果は、規制基準値を下回る。

予測地点	店舗東側 集合住宅壁面 a1'				店舗東側 住宅壁面 a2'	店舗南側 敷地境界 b'	店舗南側 住宅壁面 e'	
	a1' -1 H=4.5	a1' -2 H=7.5	a1' -3 H=10.5	a1' -4 H=13.5	a2' H=4.5	b' H=-1.4	e' H=4.5	
夜間 (22～6)	41	41	42	41	45	51	45	
規制基準	45							

- 再予測の結果、予測地点 a1' , a2' , e' において、騒音レベルの最大値は規制基準値を下回る。
- なお、予測地点 b' においては、騒音レベルの最大値が規制基準を上回るが、当該地点は住居ではないため、周囲の生活環境に与える影響は軽微である。

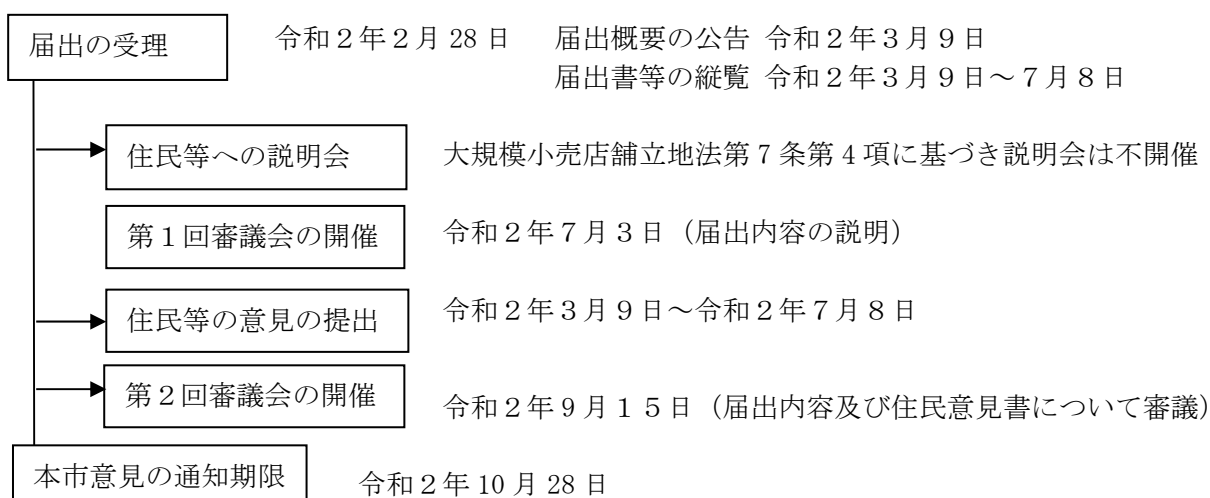
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 7.50 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：4.91 立方m ※届出書 P. 9 (内訳：紙製廃棄物 2.20 m ³ +金属製廃棄物 0.07 m ³ +ガラス製廃棄物 0.06 m ³ + プラスチック製廃棄物 2.10 m ³ +生ごみ等 0.33 m ³ +その他の可燃性廃棄物等 0.15 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"> 「神戸市都市景観条例」に基づき、敷地内に緑地を確保する。 <p style="text-align: right;">※届出書 P. 14</p>
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 緑地面積：1,450 m² (29.9%) ※図面 P. 4、届出書 P. 14 (既存緑地：1,005 m²、植栽：382 m²、建物壁面緑化：63 m²) 樹種：芝（低木）、シラカシ（高木）、アイラトビカヅラ（壁面緑化）
屋外広告物	神戸市屋外広告物条例、神戸市都市景観条例を遵守する。
屋外照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> 照明は駐車場内及び広告塔に設置し、安全及び防犯上必要な照明計画とする。 点灯時間は、日没から閉店までとする。 周辺に影響を及ぼさないよう照明器具の照射方法や照明の強さについて配慮する。 駐車場の照明は下方のみを照射するよう指向性のある機器を設置する。 広告塔の照明は広告面のみを照射する。点滅型の機器は使用しない。
景観に関する要望事項	<p>(1) 東側の高層マンションからの見下ろしでは、屋上の機器整理が求められる。南側への屋上看板などを活用し、外部からの見かけを抑える工夫などを行うべきではないか。</p> <p>(2) 広告物のベースカラーが強い色になっており、住宅に面する東側は無彩色とするなど緑の原色を使用しない工夫をするとともに、少なくとも夜間照明(投光器)は外すべきではないか。</p> <p>(3) 自立型の屋外広告物のサイズが非常に大きいため、特に大きいようであれば周辺の商業施設と合わせたサイズにすべきではないか。</p>
回答	<p>(1) マンション側からの見下ろし対応について、機器が見えなくなるようにする場合、東側に10m以上の壁の設置が必要になるため対応が困難となる。マンション住民よりご意見等あった場合は、目隠し用の囲い等の対応を検討する。</p> <p>(2) 住宅に面する東側の夜間照明(投光器)は撤去にて対応する。色彩の調整は広告物条例の基準を満たした計画としており、現計画で進めていきたい。</p> <p>(3) 看板の面積について、届出時(横4.8m×縦6.3m=30.24 m²)から約半分の面積(横3.5m×縦4.6m=16.1 m²)になるよう調整する。(前面のブランチとほぼ同規模)</p>

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：令和元年10月11日
- ・市長の意見通知：平成元年11月8日(「意見なし」)

第 214 号案件「(仮称) ザグザグ小東山手店」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
○景観について ・看板サイズについては周辺の商業施設と同規模に縮小すると回答があったが、高さについてはどうか。店舗までは坂を上がってくる形となるため、本店舗の看板だけ高く飛び出すような形にならないような配慮をすべきである。	(設置者) ・周辺道路から隣接するドン・キホーテの擁壁及び駐車場出入口の建物と重なるため、店舗ロゴ・駐車場案内表示が見える最低限の高さとしています。

2. 縦覧の状況 縦覧期間：令和2年3月9日～7月8日、縦覧件数：4件

3. 意見書の提出状況 なし

4. 市運用協議会の見解

当該計画について、住民からの意見書の提出は無かったものの、従来から周辺住民の関心の高い地域である。

小東山6丁目交差点については、交差点改良や道路拡幅、周辺道路の整備のほか既存店舗での経路誘導により、以前に比べて交通状況は改善されているが、未だ地域活動への影響があることから、さらなる対策を検討しているところである。

市運用協議会として、事業者が行うとしている対応については、周辺生活の環境保持という大店立地法の趣旨において一定の配慮がなされており、また、開店後の必要な対応も示されていると考える。一方で、当該計画に対しては、開店に伴う交通への影響の懸念は依然としてあることから、今後、事業者が行うとしている対策について、他の設置者同様に引き続き注視していく必要がある。

これらのことから、事業者に対して、周辺の生活環境を勘案し、来退店車両の誘導には十分な対策を行い、小東山6丁目の渋滞対策を含めた周辺の住環境に十分な配慮を求める必要がある。

また、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。

5. 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。

6. その他手続きに関する事項

大規模小売店舗の新設に際し、届出後に基準面積以下で営業を行うことは、大規模小売店舗立地法に基づく市の意見の有無について審議をしている手続き中の営業であり、今後、市内で届出する場合においては、市の審査手続後に建物全体で開店することを求める。

「(仮称) コーナン本山南店」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) コーナン本山南店 神戸市東灘区本山南町6丁目11番外	※図面 P. 11～P. 12
大規模小売店舗の設置者	神戸相互タクシー株式会社 神戸市東灘区本山南町6丁目10番28号	
小売業者の氏名及び住所	コーナン商事株式会社 堺市西区鳳東町四丁401番地1	
新設をする日	令和2年11月5日	
店舗面積の合計	4,034 m ²	※図面 P. 13～P. 14
駐車場の収容台数	157台(うち、届出台数156台)	※図面 P. 13～P. 14
駐輪場の収容台数	27台 建物北側	※図面 P. 13
荷さばき施設の面積	42.0 m ² 建物西側	※図面 P. 13
廃棄物等保管施設の容量	23.0立方m 建物西側2か所	※図面 P. 13
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前6時30分 閉店時刻：午後10時	
駐車場利用可能時間帯	午前6時から午後10時30分まで	
駐車場出入口の数	出入口2箇所 敷地東側、北東側	※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	令和2年3月4日	

<参考>

用途地域	準工業地域	※図面 P. 12
街並みづくり計画の有無及び内容	無	
敷地面積、現況	敷地面積：4,613 m ² 現況：解体工事中	
建築面積、延床面積	建築面積：3,217 m ² 延床面積：8,371 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上3階建(高さ14.1m)	

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 156 台 (総台数 157 台)										
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：156 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,238.6 人/千㎡×店舗面積 4.034 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 0.87 ● 従業員用駐車場：1 台 (共用)、業務用駐車場 (タクシー専用) 1 台 (別途) 										
出入口の形式	出入口 2 箇所 (敷地東側、敷地北東側)、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. 3～6 及び交通計画報告書 P. 3～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B) で交通量調査を実施 ・ R 元/12/1(日)および 12/2(月)の 5 時～午後 11 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：1,249 台/日、ピーク時：180 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. 19、交通計画報告書 P. 12</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 A 〔初取交差点〕</th> <th>地点 B 〔計画地南交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休 日</td> <td>0.372</td> <td>0.162</td> </tr> <tr> <td>平 日</td> <td>0.385</td> <td>0.179</td> </tr> </tbody> </table>			地点 A 〔初取交差点〕	地点 B 〔計画地南交差点〕	休 日	0.372	0.162	平 日	0.385	0.179
	地点 A 〔初取交差点〕	地点 B 〔計画地南交差点〕									
休 日	0.372	0.162									
平 日	0.385	0.179									
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> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口に看板を設置する。 <p>＜チラシの配布等＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 来客者に対しては、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。 <p>＜交通整理員の配置＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開業時等の繁忙時は利用状況に応じて各出入口に交通整理員を配置する。 <p>＜路面表示＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口においては、退場車両に対して一旦停止、矢印の路面表示を行い、経路の周知を行う。 										
交通への支障を回避するための方策等	<p>＜看板の設置＞ ※届出書 P. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口に看板を設置する。 <p>＜チラシ等の配布＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開業時のチラシ等の販促物に入退場経路を記載し周知する。 <p>＜交通整理員の配置＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開業時の繁忙時は利用状況に応じて各出入口に交通整理員を配置する。 <p>＜路面表示＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口において退場車両に対して一旦停止、矢印の路面表示、経路の周知を行う。 <p>＜回転灯の設置＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口には回転灯 (消音式) を設置し、歩行者に注意喚起する。なお、位置、数量については今後検討する。 										

○ 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	案内看板の設置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	27台	
算出根拠	必要台数：27台	※届出書 P. 15
構造等	ラック式	※届出書 P. 15
駐輪場の管理体制	従業員等が適宜巡回し管理する。	※届出書 P. 15
駐輪場案内の表示方法	案内看板の設置	※届出書 P. 15

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 42 m ² (建物西側)	※届出書 P. 2
同時作業可能台数	10t 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	※届出書 P. 2
荷さばき計画	専用出入口の有無：有	※届出書 P. 15
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 10t 車：1日あたり 17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：4台(午前6時～8時、午前9時～10時) 	※届出書 P. 7

○ 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><歩行者通行の利便性確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内に歩行者通路を設置する。一部車両と交錯する部分は横断歩道を設置する。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 適宜照明を配置し、歩行者通路の安全の確保を行う。 	※届出書 P. 16
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間内には青少年のたまり場とならないように、従業員で巡回を行う。 ● 必要に応じて、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。 ● 営業時間外は、駐車場出入口を施錠し、建物は機械警備を行う。 	※届出書 P. 16

○ 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かかる騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき作業時間の特定を行い、夜間の荷さばきを行わない。 ● 荷さばき車両のアイドリングの禁止を徹底。 ● 作業人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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 午前6時30分～午後10時、拡声器数3、音量を調整し外部への影響を少なくする。 <p><冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風気等の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 換気口、空調室外機について、定期的メンテナンスにより良好な状態を保持。 	※届出書 P. 16～17
------	--	---------------

<駐車場の騒音対策>

- 平面駐車場を住居のない位置とする。
- 掲示物等により場内走行の円滑化、徐行運転及びアイドリングストップを促す。

<廃棄物収集作業にかかる騒音対策>

- 回収場所の構造はコンクリートとする。回収時間：午前6時から午後10時、夜間は回収を行わない。

<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や他店舗実績値を、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。スピーカーは実測値を用いた。

<予測結果>

※届出書 P.8～P.11 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.21

予測地点	店舗北東側 住居側敷地境界		店舗北西側 住居側敷地境界							店舗西側 住居側 敷地境界
	A 1 H=1.2	A 2 H=4.2	B 1 H=1.2	B 2 H=4.2	B 3 H=7.2	B 4 H=10.2	B 5 H=13.2	B 6 H=16.2	B 7 H=19.2	C 1 H=1.2
昼間 (6～22)	47	47	52	52	52	52	52	52	51	57
環境基準	60									
夜間 (22～6)	32	32	35	35	36	36	36	36	35	38
環境基準	50									

予測地点	店舗西側 住居側敷地境界		店舗南西側 住居側敷地境界			店舗東側 住居側敷地境界				
	C 2 H=4.2	C 3 H=7.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.2	D 3 H=7.2	E 1 H=1.2	E 2 H=4.2	E 3 H=7.2	E 4 H=10.2	E 5 H=13.2
昼間 (6～22)	56	56	56	57	57	47	47	47	47	47
環境基準	60					55				
夜間 (22～6)	38	38	40	40	41	32	32	32	32	32
環境基準	50					45				

等価騒音
レベル等
の予測

- 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住居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.21

予測地点	店舗北東側 敷地境界		店舗北西側 敷地境界							
	a1-1 H=1.2	a1-2 H=4.2	b1-1 H=1.2	b1-2 H=4.2	b1-3 H=7.2	b1-4 H=10.2	b1-5 H=13.2	b1-6 H=16.2	b1-7 H=19.2	b1-8 H=22.2
夜間 (22～6)	<u>66</u>	<u>61</u>	42	44	47	<u>54</u>	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>53</u>	<u>52</u>
規制基準	50									

予測地点	店舗北西側 敷地境界		店舗西側 敷地境界			店舗南西側 敷地境界			店舗東側 敷地境界	
	b1-9 H=25.2	b1-10 H=28.2	c-1 H=1.2	c-2 H=4.2	c-3 H=7.2	d-1 H=1.2	d-2 H=4.2	d-3 H=7.2	e1-1 H=1.2	e1-2 H=4.2
夜間 (22～6)	<u>51</u>	50	41	44	46	38	41	47	<u>66</u>	<u>61</u>
規制基準	50									

予測地点	店舗東側 敷地境界		
	e1-3 H=7.2	e1-4 H=10.2	e1-5 H=13.2
夜間 (22～6)	<u>57</u>	<u>54</u>	<u>52</u>
規制基準	50		

- ・予測地点のc, dで規制基準を下回っている。
- ・予測地点a1, b1, e1で規制基準を上回っているため、道路を挟んだ近隣住居の敷地境界の地点a2, b2, e2で再測定を実施。

予測地点	店舗北東側 住居側敷地境界		店舗北東側 住居側敷地境界							
	a2-1 H=1.2	a2-2 H=4.2	b2-1 H=1.2	b2-2 H=4.2	b2-3 H=7.2	b2-4 H=10.2	b2-5 H=13.2	b2-6 H=16.2	b2-7 H=19.2	b2-8 H=22.2
夜間 (22～6)	45	45	40	41	43	48	50	49	49	49
規制基準	50									

予測地点	店舗北東側 住居側敷地境界		店舗東側 住居側敷地境界				
	b2-9 H=25.2	b2-10 H=28.2	e2-1 H=1.2	e2-2 H=4.2	e2-3 H=7.2	e2-4 H=10.2	e2-5 H=13.2
夜間 (22～6)	49	48	<u>45</u>	<u>45</u>	<u>45</u>	45	45
規制基準	50		45				

- ・再予測の結果、予測地点a2, b2, e2いずれにおいても規制基準を下回っている。
- ・なお、予測地点e2のうち、下線で明示している地点で参考まで再予測を行った。
(※小数点以下は四捨五入しており規制基準を満たしているが、小数点以下で45を超える数値の地点について、参考まで事業者において再測定を実施。)
- ・道路を挟んだ近隣住居位置のe3で再予測を実施。
(以下参考数値)

予測地点	店舗東側 住居壁面		
	e3-1 H=1.2	e3-2 H=4.2	e3-3 H=7.2
夜間 (22～6)	44	44	44
規制基準	45		

- ・再予測の結果、いずれの地点においても45を下回っている。

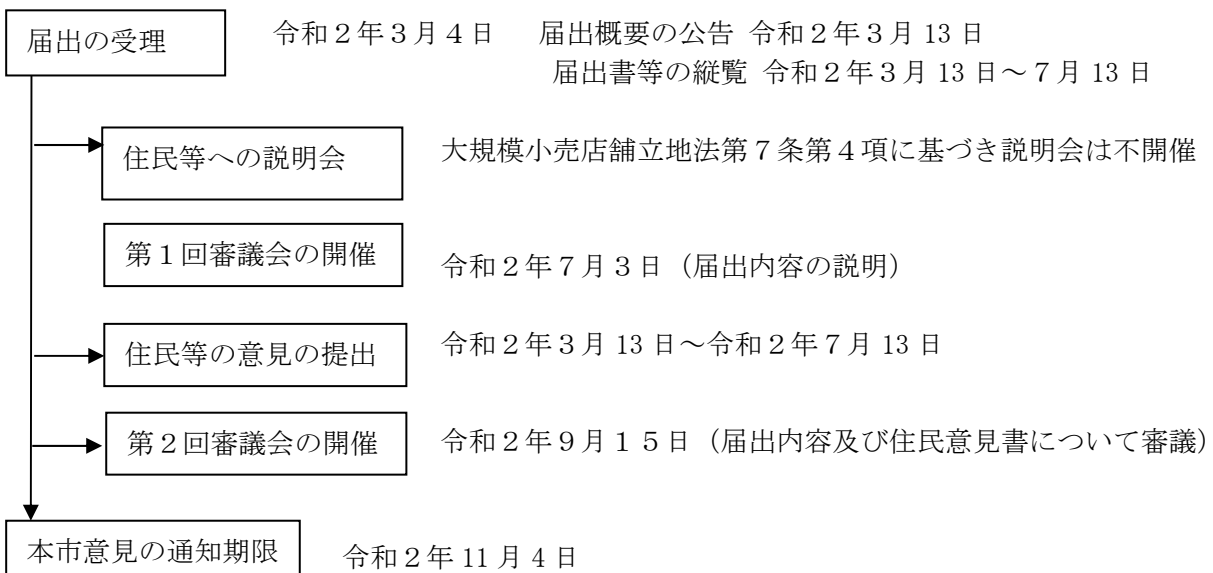
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 23.0 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：18.8 立方m ※届出書 P. 12 (内訳：紙製廃棄物 8.4 m ³ + 金属製廃棄物 0.3 m ³ + ガラス製廃棄物 0.2 m ³ + プラスチック製廃棄物 8.1 m ³ + 生ごみ等 1.2 m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.6 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。また、外壁色は不必要に華やかな彩色は避け、落ち着いたものとし、隣接する商業施設との調和を図ります。 ※届出書 P. 18
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 緑地面積：854.9 m² (20.5%) ※図面 P. 13, 14、届出書 P. 18 (植栽：347.3 m²、屋上緑化：163.8 m²、壁面緑化：343.8 m²) 樹種：芝等 (低木)、セダム等 (屋根上)、カロライナジャスミン等 (壁面緑化)
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灯を配置し歩行者・車が安全に行き来できる照度とする。 点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 光害対策として、不必要な照度の強さは避ける。 周辺エリアに直接照射しない。
景観に関する要望事項	<p>(1) 東壁面の外壁広告物が上下2箇所あるが、南面・北面の大きな看板と同時に目に入ることになると考えられるので、東壁面の上部の看板は取りやめるべきではないか。</p> <p>(2) 店舗外部には看板設置は図示されていないが、実際にはどのようなようになるのか。</p>
回答	<p>(1) 本計画は、建物以外の店舗外部には看板を設置しない計画とし、看板は建物に集約している。これは看板の過剰設置を避けるためである。その上で当該店舗がコーナンであることを案内するには、東側壁面には上下の看板が必須と考えている。ご指摘のとおり上下2箇所の看板の大きさが同等であれば、少し目に入ると考えられるため、下部の看板の大きさは少し小さく計画している。</p> <p>(2) 店舗外部には通常商業施設の道路沿いにあるような広告塔は設置しない。そのため、外部においての看板は、駐車場出入口にある小さい大きさのP看板のみとなる。</p>

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：令和元年12月4日
- ・市長の意見通知：令和元年12月12日 (「意見なし」)

第 215 号案件「コーナン本山南店」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><u>○緑化について</u></p> <p>・屋上緑化に使用されるセダムは風で非常に飛びやすく、拡散した際の影響が大きいため、飛散しないような樹種に変更すべきではないか。</p>	<p>(設置者)</p> <p>・セダムは、費用と維持管理が容易という点から選定しました。 なお周辺に影響を与えることがないよう、飛散防止ネットにより対策を行った上で、店舗従業員等により適切に管理を行うようにします。</p>
<p><u>○景観について</u></p> <p>・南側の看板と東側の看板は同時に目に入ることになり、位置やサイズに統一感がないと景観として整ったものにならないと考えられる。来店車両からは南側にある看板で店舗を認知することが可能であり、東側の看板については店舗東側に住む住民が見るだけのものにしかならず、また住民から常に見える形になるので、例えば、東側は上下看板のうち下だけにして統一感を持たせることや看板の文字色を反転させるなど、配慮をすべきではないか。</p>	<p>・計画地北隣には3階建ての商業施設があることから、店舗北側の視認性を確保するためには、東側上部の看板は必要と考えます。また、下部の看板は、歩行者からの視認性の点から必要と考えています。</p> <p>・また、看板の文字色の反転については、コーポレートカラーとしていることから変更は難しいです。</p>
<p><u>○出入口②について</u></p> <p>・北側の初取交差点から南下してきた車両が、右折して出入口②を利用する可能性がある。出入口②を使った経路は来店経路として設定はなされていないが、出入口②はどのような運用を行うのか。</p>	<p>・設置者としては計画に示した来退店経路での案内を徹底します。</p> <p>・基本的に出入口②の利用は想定していませんが緊急時や店舗西側の近隣住民の方が来店する場合なども想定し、臨時的な出入口として運用を考えています。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間:令和2年3月13日～7月13日、縦覧件数:3件

3. 意見書の提出状況 なし

4. 市運用協議会における審査案

意見なし

「(仮称) スーパーマルハチ上池田店」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) スーパーマルハチ上池田店 神戸市長田区上池田三丁目 1-2 他	※図面 P. 23~P. 24
大規模小売店舗の設置者	株式会社マルハチエステート 神戸市中央区大日通一丁目 2 番 18 号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社マルハチ 神戸市灘区水道筋二丁目 6 番地	
新設をする日	令和 3 年 1 月 9 日	
店舗面積の合計	1,712 m ²	※図面 P. 25
駐車場の収容台数	70 台 (うち、届出台数 54 台) 建物北側、屋上	※図面 P. 25
駐輪場の収容台数	75 台 建物北側	※図面 P. 25
荷さばき施設の面積	112.0 m ² 建物 B1 階、北側	※図面 P. 25, 26
廃棄物等保管施設の容量	19.5 立方m 建物 B1 階	※図面 P. 25, 26
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 00 分まで	
駐車場出入口の数	出口 1 箇所、入口 1 箇所、敷地北面	※図面 P. 25
荷さばき施設利用可能時間帯	荷さばき施設① 午前 6 時から午後 10 時まで 荷さばき施設② 午前 6 時から午前 9 時まで	
届出年月日	令和 2 年 5 月 8 日	

<参考>

用途地域	第 1 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域	※図面 P. 24
街並みづくり計画の有無	無	
敷地面積、現況	敷地面積：3,607 m ² 現 況：更地 (アミューズメント・スポーツ施設・飲食店跡地)	
建築面積、延床面積	建築面積：2,155 m ² 延床面積：3,000 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地下 1 階、地上 2 階建て (高さ 15.9m)	

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 54 台 (総台数 70 台)									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：54 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,332 人/千㎡×店舗面積 1.712 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 50%÷平均乗車人員 2.00 人/台×平均駐車時間係数 0.66 ● 従業員用駐車場：10 台 (共用)、身障者用 1 台確保 									
出入口の形式	入口 1 箇所 (敷地北面)、出口 1 箇所 (敷地北面)、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 及び交通計画報告書 P. 3</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 (交差点 1、交差点 2) で交通量調査を実施 ・ R1/7/11 (木) および 7/14(日)の午前 8 時～午後 11 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：570 台/日、ピーク時：82 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. 32、交通計画報告書 P. 8</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>交差点 1 〔五井ノ池 3 丁目交差点〕</th> <th>交差点 2 〔宮川町 9 丁目交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休 日</td> <td>0.298</td> <td>0.558</td> </tr> <tr> <td>平 日</td> <td>0.392</td> <td>0.666</td> </tr> </tbody> </table>		交差点 1 〔五井ノ池 3 丁目交差点〕	交差点 2 〔宮川町 9 丁目交差点〕	休 日	0.298	0.558	平 日	0.392	0.666
	交差点 1 〔五井ノ池 3 丁目交差点〕	交差点 2 〔宮川町 9 丁目交差点〕								
休 日	0.298	0.558								
平 日	0.392	0.666								
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> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場の出入口付近に入出庫方向等を示す案内板を設置する。 <p>＜チラシの配布等＞</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て周知する。 									
交通への支障を回避するための方策等	<p>＜広域の交通誘導＞ ※届出書 P. 12</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等に配布する広告チラシや店舗内に案内経路を掲載して周知を図る。 <p>＜交通整理員の配置＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時や繁忙時には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、車両のスムーズな誘導と歩行者の安全確保に努める。 <p>＜スムーズな入出庫の誘導＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 入口に場内の駐車待ちスペース (約 65m) を設け、屋上への案内、一般交通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よって注意喚起を図る。 									

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	1台	※届出書 P. 12
駐車場案内の表示方法	自動二輪車駐車場案内サインを建物壁面に貼付及び路面表示により明示する。 また、自動二輪車置き場が2階であることを示す案内看板を設置する。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	75台	
算出根拠	必要台数：67台	※届出書 P. 12
構造等	平面式	※届出書 P. 12
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。	※届出書 P. 13
駐輪場案内の表示方法	駐輪場案内サインを建物壁面に貼付又は路面表示により各駐輪場を明示する。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 112.0 m ² (荷さばき施設①建物 B1 階 56.0 m ² 、荷さばき施設②建物北側 56.0 m ²)	※届出書 P. 2
同時作業可能台数	2～4t車：各2台(荷さばき施設①及び②)	※届出書 P. 7
荷さばき可能時間帯	荷さばき施設① 午前6時から午後10時まで 荷さばき施設② 午前6時から午前9時まで	※届出書 P. 2
荷さばき計画	専用出入口の有無：有	※届出書 P. 13
その他	<車両の大きさ、台数> <ul style="list-style-type: none"> ● 2～4t車：1日あたり荷さばき施設①21台、荷さばき施設②14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：8台(午前6～7時、7～8時、8～9時) 	※届出書 P. 7

○ 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	<歩行者通行の利便性確保> <ul style="list-style-type: none"> ● 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1箇所設置する。 <夜間照明等の設置> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内や駐輪場に照明を設置する。 	※届出書 P. 13
地域の防犯対策への協力	<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、従業員等によって巡回する。また、必要に応じて警察等関係機関と連携をとり、防犯及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。従業員の帰宅後は、機械警備を行う。 ● 店内外に防犯カメラを設置する。また、防犯カメラは営業時間終了後も稼働させる。 	※届出書 P. 14

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設の配置及び荷さばき作業の騒音対策> ※届出書 P14. 15</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は、隣接地への影響の少ない建物内と、道路に面した店舗前に配置。 ● 荷さばき施設の騒音対策として、十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮化。 ● 荷さばきの騒音対策として、作業の効率化による荷さばき時間の短縮や、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を図る。 <p>< BGM等の営業宣伝活動の予定> 無</p> <p><冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等に関する騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 冷却塔は設置しない。 ● 室外機及び送風機は、低騒音型機器の導入及び定期点検による異常騒音の発生防止。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設面の騒音対策として、排水蓋等の設置による路面段差解消 ● 来客車両に対して掲示物等によりアイドリングストップ及び場内徐行運転への協力の呼びかけ <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄回収場所の構造をコンクリートとし、密閉された保管専用建屋内で行う。 ● 作業人員に対して騒音防止意識を周知・徹底し、収集作業は早朝・深夜は行わない。 																																																																																								
<p>等価騒音レベル等の予測</p>	<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、荷さばき車両の開閉音及び荷さばき作業、廃棄物作業については手引書による値、来客用車両のドア開閉音は実績値をそれぞれ用いた。 <p><予測結果> ※届出書 P. 8～P. 9 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. 34</p> <table border="1" data-bbox="344 1070 1426 1435"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th>店舗北側 道路境界 A</th> <th colspan="3">店舗東側 敷地境界 B</th> <th colspan="3">店舗南側 敷地境界 C</th> </tr> <tr> <th>A 1 H=3.5</th> <th>B 1 H=1.2</th> <th>B 2 H=4.4</th> <th>B 3 H=7.6</th> <th>C 1 H=-9.3</th> <th>C 2 H=-6.1</th> <th>C 3 H=-2.9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>50</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="7">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>33</td> <td>30</td> <td>31</td> <td>31</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="7">45</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="344 1473 1299 1841"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="4">店舗南側 敷地境界 C</th> <th colspan="2">店舗西側 敷地境界 D</th> </tr> <tr> <th>C 4 H=0.3</th> <th>C 5 H=3.5</th> <th>C 6 H=6.7</th> <th>C 7 H=9.9</th> <th>D 1 H=-3.8</th> <th>D 2 H=-0.6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>55</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>53</td> <td>53</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="6">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>31</td> <td>31</td> <td>31</td> <td>31</td> <td>32</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="6">45</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点	店舗北側 道路境界 A	店舗東側 敷地境界 B			店舗南側 敷地境界 C			A 1 H=3.5	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	B 3 H=7.6	C 1 H=-9.3	C 2 H=-6.1	C 3 H=-2.9	昼間 (6～22)	50	52	52	52	55	55	55	環境基準	55							夜間 (22～6)	33	30	31	31	30	30	31	環境基準	45							予測地点	店舗南側 敷地境界 C				店舗西側 敷地境界 D		C 4 H=0.3	C 5 H=3.5	C 6 H=6.7	C 7 H=9.9	D 1 H=-3.8	D 2 H=-0.6	昼間 (6～22)	55	54	54	53	53	53	環境基準	55						夜間 (22～6)	31	31	31	31	32	32	環境基準	45					
予測地点	店舗北側 道路境界 A		店舗東側 敷地境界 B			店舗南側 敷地境界 C																																																																																			
	A 1 H=3.5	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	B 3 H=7.6	C 1 H=-9.3	C 2 H=-6.1	C 3 H=-2.9																																																																																		
昼間 (6～22)	50	52	52	52	55	55	55																																																																																		
環境基準	55																																																																																								
夜間 (22～6)	33	30	31	31	30	30	31																																																																																		
環境基準	45																																																																																								
予測地点	店舗南側 敷地境界 C				店舗西側 敷地境界 D																																																																																				
	C 4 H=0.3	C 5 H=3.5	C 6 H=6.7	C 7 H=9.9	D 1 H=-3.8	D 2 H=-0.6																																																																																			
昼間 (6～22)	55	54	54	53	53	53																																																																																			
環境基準	55																																																																																								
夜間 (22～6)	31	31	31	31	32	32																																																																																			
環境基準	45																																																																																								

- ・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. 34

予測地点	店舗北側 道路境界 a	店舗東側 敷地境界 b			店舗南側 敷地境界 c		
	a 1 H=3.5	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	b 3 H=7.6	c 1 H=-9.3	c 2 H=-6.1	c 3 H=-2.9
夜間 (22~6)	37	30	31	31	30	30	31
規制基準	40						

予測地点	店舗南側 敷地境界 c				店舗南側 敷地境界 d	
	c 4 H=0.5	c 5 H=3.5	c 6 H=6.7	c 7 H=9.9	d 1 H=-3.8	d 2 H=-0.6
夜間 (22~6)	31	31	31	31	33	33
規制基準	40					

- ・予測地点 a~d については、第1種住居地域及び第1種中高層住居専用地域内であり、騒音規制法の規制基準は第二種区域(夜間: 45db)であるが、学校や幼稚園の敷地の周囲 50m 区域内にある場合は 5db 減じた基準となることから 40db なる。
- ・夜間における騒音レベル最大値の予測の結果、全地点で規制基準を下回っている。

○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

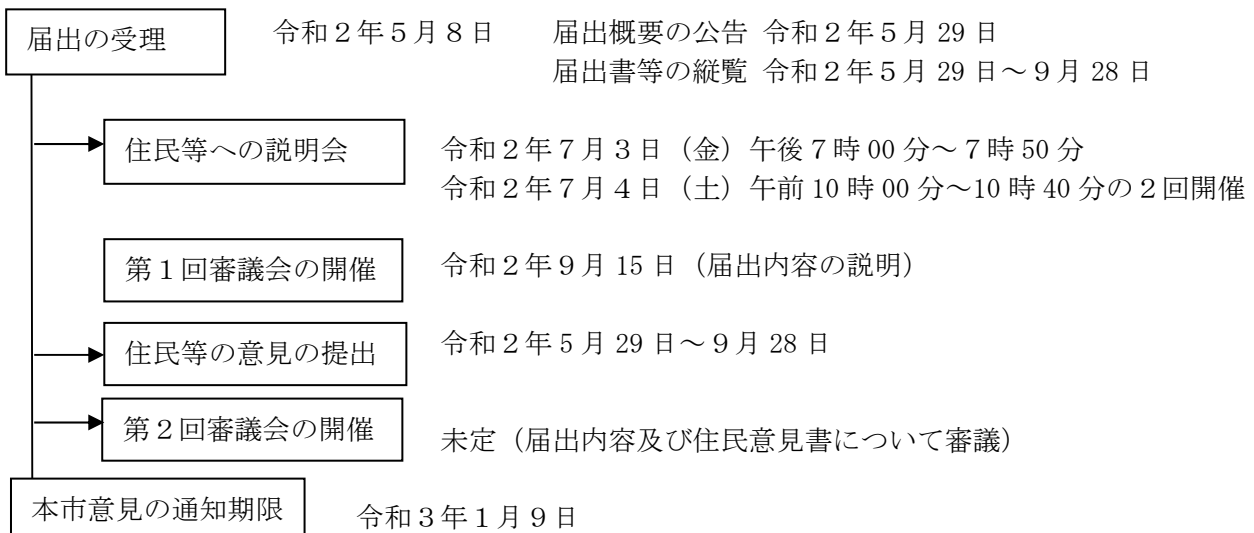
保管施設 容量	計 19.5 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量: 7.95 立方m ※届出書 P. 2 及び P. 10 (内訳: 紙製廃棄物 3.56 m ³ +金属製廃棄物 0.12 m ³ +ガラス製廃棄物 0.10 m ³ + プラスチック製廃棄物 3.40 m ³ +生ごみ等 0.53 m ³ +その他の可燃性廃棄物等 0.24 m ³)

○ 街並みづくり等への配慮に関する事項

景観・街並み 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. 16
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地面積: 1,043 m² (28.9%) ※図面 P. 4、届出書 P. 16 (植栽: 393 m²、建物壁面緑化: 650 m²)
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に配置する。 ・点灯時間は、日没から営業時間終了までを計画している。 ・光害対策は、必要最小限の点灯計画として、周辺住居に光が差し込まないように、できる限り配慮する。

景観に関する要望事項	(1)計画地は、南北にかなり高低差があると見受けられるが、擁壁ができるのであれば上からの垂直緑化も検討すべきではないか。 (2)高低差がある北側の学校から、屋上への見下ろしがあると考えられるが、設備の配置など屋上の計画を示すこと。
回 答	(1)計画地の高低差は北側が高く南側が低くなっているため、計画地と南側マンションとの境界には擁壁があります。この擁壁に緑化を施した場合ですが、隣地（マンション敷地）に入らないとメンテナンスができないため、垂直緑化の設置は難しいと考えます。 (2)屋上（2階駐車場）の設備配置については、届出書（添付図面7-3）に記載しておりますが、計画地の北側にある高取台中学校の校舎とは、約100mの間隔があり、また、中学校の敷地南側には高木が生い茂っています。2階駐車場の設備置き場の北側（中学校側）には、約1.7mの壁を立ち上げるため、北側からは室外機等の設備機器は視認できないと考えています。

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：令和元年1月31日
- ・市長の意見通知：平成元年3月24日（「意見なし」）