

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成 22 年度 第 1 回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H. 22. 5. 19

平成 2 2 年度 第 1 回大規模小売店舗等立地審議会資料

1. 届出内容審議案件

(1) 第 146 号案件「(仮称)スーパーマルハチ藤原台店」新設届

- ・新設計画の概要…………… 1

(2) 第 147 号案件「(仮称)ひよどり台複合施設」新設届

- ・新設計画の概要…………… 2 3

(3) 第 148 号案件「(仮称)万代魚崎店」新設届

- ・新設計画の概要…………… 3 6

(4) 第 149 号案件「北六甲複合施設」新設届

- ・新設計画の概要…………… 4 2

2. 届出内容説明案件

(1) 第 150 号案件「(仮称)神戸相互ビル」新設届

- ・新設計画の概要…………… 4 8

(2) 第 151 号案件「ハーバーランドダイヤニッセイビル」変更届

- ・変更計画の概要…………… 5 3

3. その他

「(仮称) ひよどり台複合施設」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は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) ひよどり台複合施設 神戸市北区ひよどり台南町2丁目7番 ※P. 21、22
大規模小売店舗の設置者	株式会社サンセブン 代表取締役 中藤 務 神戸市須磨区弥栄台4丁目8番地の1
小売業者の氏名及び住所	株式会社サンセブン 代表取締役 中藤 務 神戸市須磨区弥栄台4丁目8番地の1 その他、未定1区画
新設をする日	平成22年5月1日
店舗面積の合計	1,699㎡ (現況店舗面積: 988㎡)
駐車場の収容台数	53台 建物東側 ※P. 24
駐輪場の収容台数	50台 ※P. 24 内訳 北側建物東側 30台 南側建物東側 20台
荷さばき施設の面積	120.5㎡ 北側建物南側 ※P. 24
廃棄物等保管施設の容量	15.0立方m ※P. 25、P. 26 内訳 北側建物内南側 3.0立方m 南側建物西側 3.0立方m 北側建物内南側 (リサイクル品) 6.0立方m 南側建物西側 (リサイクル品) 3.0立方m
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻 午前9時 閉店時刻 午後10時
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分から午後10時30分まで
駐車場出入口の数	出入口3箇所 (敷地東側、北側) ※P. 24
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21年10月29日

<参考>

用途地域	第二種住居地域 ※P. 23
街並みづくり計画の有無及び内容	有: 「ひよどり台南地区地区計画」 ※P. 33~35
敷地面積、現況	敷地面積: 5,685㎡ 現況: 既存店舗 (業務スーパー)
建築面積、延床面積	建築面積: 2,317㎡ 延床面積: 2,314㎡
建物の構造、規模	業務スーパー棟: 鉄骨造、地上1階建て 高さ6.0m (既存) 未定テナント棟: 鉄骨造、地上1階建て 高さ7.0m (新設) ラーメン店: 鉄骨造、地上1階建て 高さ4.4m (既存)

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	72台（うち、届出台数：53台）※P. 24									
算出根拠	・ 指針基準による必要台数：53台 （計算式：店舗面積当り日来店客数原単位 1,332 人/千㎡×店舗面積 1,699 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 0.656） ・ 従業員用駐車場（別途）：10台 ・ 臨時駐車場：19台									
駐車場の形式	・ 平面自走式									
出入口の形式	・ 出入口3箇所（敷地東側2箇所、敷地北側1箇所） ・ ゲート：無 ※P. 24									
開店後の交通状況予測	<時間帯別来店車両数・根拠> ・ 開店時に既に供用開始している道路にて経路を設定。 ※交通資料 P. 20～23 ・ 飽和度の算定にあたっては、現況交差点交通量のピーク時間帯交通量に開店に伴い増加するピーク時交通量を加算。 ・ 発生予測量について、日來・ピーク時とも指針の基準による数値を使用（日來：566台、ピーク時：81台）。なお、方向別自動車来台数は商圈（店舗から半径3km）におけるゾーン別世帯数構成比により設定。 ・ 地点1：鴨インター南交差点（信号あり）、地点2：ひよどり台南町1交差点（信号あり）の2箇所で交通量調査を実施。 ※交通資料 P. 2 <各交差点の開店後における飽和度> <table><tr><td></td><td>地点1</td><td>地点2</td></tr><tr><td>平日</td><td>0.370</td><td>0.408</td></tr><tr><td>休日</td><td>0.481</td><td>0.383</td></tr></table>		地点1	地点2	平日	0.370	0.408	休日	0.481	0.383
	地点1	地点2								
平日	0.370	0.408								
休日	0.481	0.383								
来店経路の案内・誘導方法	・ 左折退場、右折入場抑制サインを設置する。 ・ 新聞折込チラシにて来退店経路の案内図、駐車場見取図を掲載し、周知する。 ・ オープン時、セール時等の来客数が多くなると予期される日については交通整理員を出入口に配置する。									
交通の支障を回避するための方策等	<案内員の配置> ・ オープン時、セール時等の来客数が多くなると予期される日については交通整理員を出入口に配置する。 <その他> ・ 左折退場、右折入場抑制サイン及びチラシによる来場経路の案内を行なう。									
歩行者通行の利便性確保のための方策等	・ オープン時など混雑が予想される場合は、交通整理員を配置し施設周辺の歩行者や自転車の通行を最優先するとともに安全性を確保する。 ・ 駐車場に照明を設置する。									

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	50台 ※P. 24
算出根拠	・ 既存店舗（988㎡）実績による必要台数：22台 〔計算式：ピーク時駐輪台数 13 台×店舗面積比：（1,699 ㎡/988 ㎡）〕
構造等	・ 平面式
駐輪場の管理体制	・ 混雑時には、交通整理員が巡回して、整理整頓に努める。

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	120.5 m ² (北側建物南側)	※P.24
同時作業可能台数	4t車2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：無し	
その他	<車両の大きさ、台数> ・4t車：1日あたり15台、2t車：1日あたり3台 ・平均荷さばき処理時間：20分 ・ピーク時の搬出入車両の台数：4台 (10:00～11:00)	

○ 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> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 ・作業人員への騒音防止意識の徹底。 <BGM等の営業宣伝活動の予定> ・有 → ただし屋内のみ。 <冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策> ・室外機について、低騒音型機器の導入。 <駐車場の施設構造と騒音対策> ・床や排水蓋等による段差をなくす。 ・空ぶかし、アイドリング防止を呼びかける。 <廃棄物収集施設及び作業に係る騒音対策> ・北側建物は屋内化。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行なう。早朝、深夜の回収は行わない。																																											
等価騒音レベル等の予測	<予測計算方法> ・既存設備機器類については実測値を、新設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自動車工学に基づく値を、車両ドア開閉音については他店舗実績に基づく値を、荷さばき、廃棄物収集作業については「騒音予測の手引き」によるデータをそれぞれ用いた。 <予測結果> ①各予測地点における等価騒音レベルの予測結果 (単位：dB) <table border="1" data-bbox="339 1535 1335 1689"> <tr> <th>予測地点</th><th>A H=1.2</th><th>B H=1.2</th><th>C H=1.2</th><th>C H=4.7</th><th>D H=1.2</th><th>D H=4.7</th><th>E H=1.2</th><th>E H=4.7</th></tr> <tr> <td>昼間(6～22)</td><td>40</td><td>40</td><td>30</td><td>38</td><td>48</td><td>49</td><td>54</td><td>53</td></tr> <tr> <td>夜間(22～6)</td><td>31</td><td>31</td><td>24</td><td>30</td><td>37</td><td>44</td><td>31</td><td>38</td></tr> </table> ※等価騒音レベルの予測地点は、店舗の周囲において店舗から発生する騒音の影響を大きく受ける地点に立地している住宅等の敷地境界に設定。 ※予測地点…地点A：店舗北側道路向かい側境界、地点B：店舗東側道路向かい側境界、地点C：店舗南側道路向かい側境界、地点D：店舗西側道路向かい側境界、地点E：店舗西側道路向かい側境界 ※騒音予測資料 P.18 ※等価騒音レベルに係る当該地点の環境基準…昼間 55dB 以下、夜間 45dB 以下。 ※全ての地点において当該地域に求められる環境基準値を下回る結果となった。 ②各予測地点における夜間の最大値の予測結果 (単位：dB) <table border="1" data-bbox="375 1982 1198 2109"> <tr> <th>予測地点</th><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>a' H=1.2</th><th>a'' H=1.2</th><th>b' H=1.2</th></tr> <tr> <td>夜間(22～6)</td><td>74</td><td>74</td><td>30</td><td>29</td><td>50</td><td>46</td><td>50</td></tr> </table>	予測地点	A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	C H=4.7	D H=1.2	D H=4.7	E H=1.2	E H=4.7	昼間(6～22)	40	40	30	38	48	49	54	53	夜間(22～6)	31	31	24	30	37	44	31	38	予測地点	a H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d H=1.2	a' H=1.2	a'' H=1.2	b' H=1.2	夜間(22～6)	74	74	30	29	50	46	50
予測地点	A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	C H=4.7	D H=1.2	D H=4.7	E H=1.2	E H=4.7																																				
昼間(6～22)	40	40	30	38	48	49	54	53																																				
夜間(22～6)	31	31	24	30	37	44	31	38																																				
予測地点	a H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d H=1.2	a' H=1.2	a'' H=1.2	b' H=1.2																																					
夜間(22～6)	74	74	30	29	50	46	50																																					

等価騒音レベル等の予測	*予測地点…地点 a：店舗北側敷地境界、地点 b：店舗東側敷地境界、地点 c：店舗南側敷地境界、地点 d：店舗西側敷地境界、地点 a'：店舗北側隣接地敷地境界、地点 a''：店舗北側住居建築可能位置、地点 b'：店舗西側隣接地敷地境界 ※騒音予測資料 P.18 *夜間の最大値に係る当該地点の規制基準 …45dB 以下 *店舗用空調機器及び換気扇は夜間は、稼動しない店舗運用とする。 *a 地点及び b 地点で当該地域に求められる騒音規制値を上回る結果となっている。 また、道路を挟んだ向かい側の予測地点である a' 地点及び a'' 地点はグラウンド、b' 地点は歯科クリニックであり、住居としての使用はない。将来的に住居が立地する場合には、必要な防音対策を検討し、善処する。
-------------	---

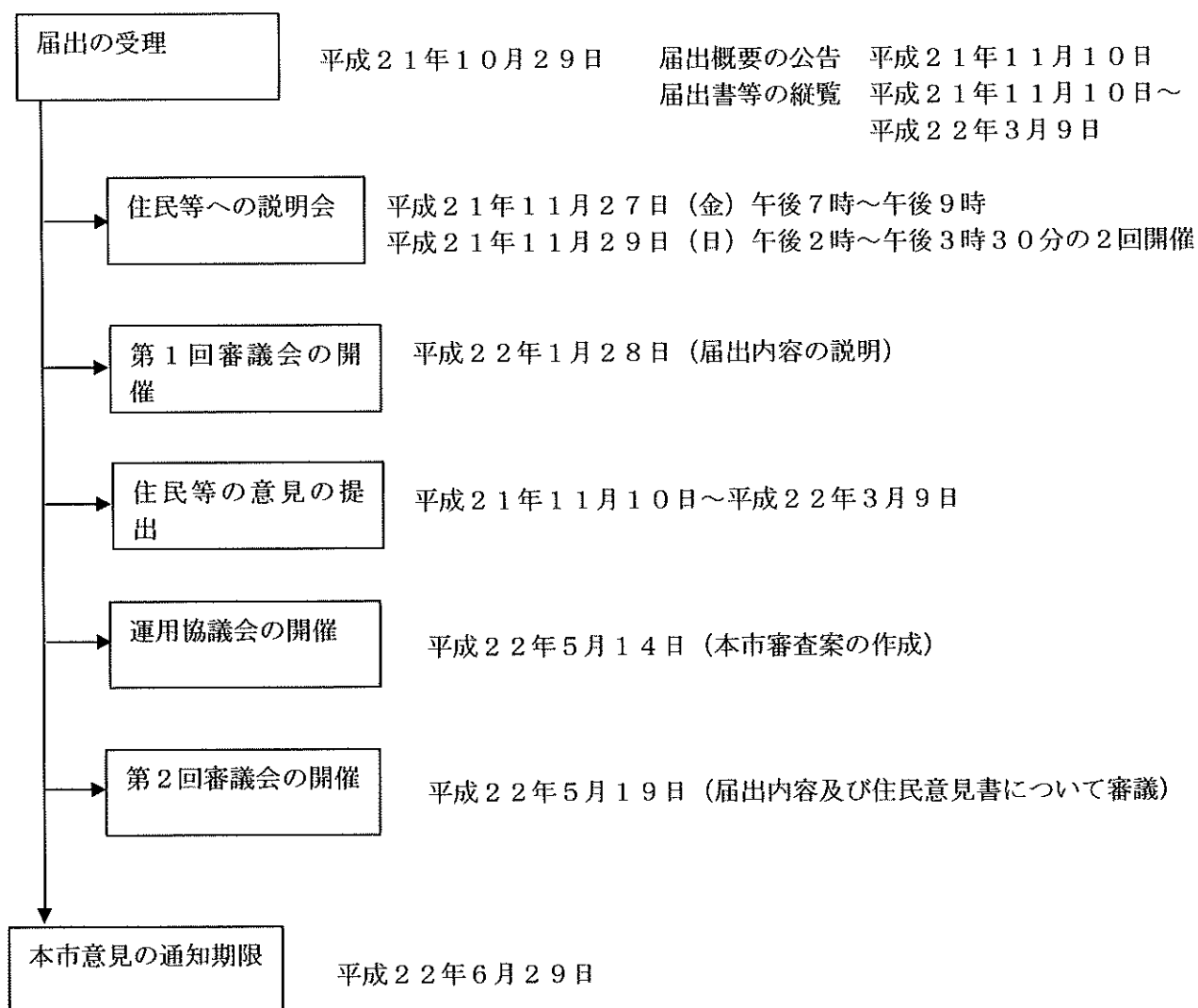
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	15.0 立方m ※P.24
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：7.91 立方m ※P.13 (内訳) 廃棄物保管施設：紙製廃棄物 3.53 立方m＋金属製廃棄物 0.12 立方m＋ガラス製廃棄物 0.10 立方m＋プラスチック製廃棄物 3.40 立方m＋生ゴミ等 0.52 立方m＋その他の可燃性廃棄物等 0.24 立方m＝7.91 立方m

○ 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	・建物は、周辺の景観・街並みに違和感がないようシンプルな形態とし、適切な外装材を使用することにより落ち着いたデザインとする。
緑化計画	・緑地面積：264.9 m²（緑化率 4.7%） ・現状では地被植物を植栽しているが、今後、可能な範囲で低木（クチナシ、サツキ他）を植樹し、プランター（0.36 m²×9 個）などにより植栽を施す。
屋外広告物	・外壁面と出入口に独立看板を設置する。設置にあたっては、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	・屋外照明の方向は、下方点灯、下方光束とし、必要最低限の強さのものを配置する。 ・壁面看板の照明は、看板の上部に配置し、方向を看板へ向ける。 ・外灯・駐車場照明は、日没から閉店時間のみの点灯とする。 ・照明は周辺住民になるべく迷惑のかからないよう敷地内に向けて照射をする。
景観に関する要望事項	外観（既存店舗は改装により外観の変化が生じる場合）、色彩計画のわかる立面図（マンセル値を記入のこと）を提出ください。
回答	新設店舗はマンセル値の明記された着色立面図を提出します。 既存店舗は変更ございません。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



縦覧の状況	7件
住民等の意見	3件

【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」に関しては、増床面積が1,000㎡未満のため手続き不要。

第 147 号案件「(仮称) ひよどり台複合施設」新設届

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
① 新設店舗の色彩について、グリーンと真っ白で非常にコントラストが強い。戸建て住宅地に南面などは面しているので、緑の面積を減らすか、緑の明度、彩度をもう少し下げるか変更してもらいたい。	① 緑の明度、彩度(10GY6/6)を(10GY5/4)に変更いたします。
② 非常に緑化率が低いので、緑化率を上げてもらいたい。また、樹種について、潜在植生に配慮して地域性を重視してもらいたい。	② 緑化率を上げるため、北側プランター7個を10個に変更します。樹種について潜在植生に留意し、選定を行います。

2. 縦覧の状況

- ・縦覧期間 平成21年11月10日(火)～平成22年3月9日(火)
- ・縦覧件数 7件

3. 意見書の提出状況

- ・3通

4. 意見書の概要及び設置者からの回答

意見書の概要	設置者からの回答
(1) ひよどり台商店街から提出された意見書 現業務用スーパーの拡張は中止。 ひよどり台には、34年前に建設されたダイエー、市場、商店街があったが、平成17年に神戸市所有地に、業務用スーパー、カインズホームなど大駐車場を持つ大店舗を誘致した。その結果、ひよどり台住民の人の流れは二分され、売上は減少し、平成18年12月市場は経営が悪化し閉鎖、商店街も赤字経営に転落。これ以上業務用スーパーが拡張することで、商店街もダイエーも存続は不可能になるであろう。ひよどり台の少子高齢化が年々進む中、住民にとって、体力の衰退と共に車の運転もできず、近く	(1) 今回、業務スーパー敷地内に新店舗を増設することとなりましたが、業態は、販売品目として生鮮野菜を主とした産地直送品を予定しており、地元事業者に影響を与える物では無いと考えます。弊社といたしましても、地元事業者との共存を本意としております。今後、自治会に入会し、周辺地域がより良い地域社会となるよう周辺住民及び地元事業者と協力していきたい所存です。

の商店での買い物が必要となってくる。このような展望を知りながら、ひよどり台住民に対し商業者が自由競争するよりも、ひよどり台住民の台所を守るのも商売人としての務めだと思う。

(2) 個人から提出された意見書

ア 地域周辺に出来る企業（商業者）は、地域、行政と三者が協同して、住民の安定生活のために考えることを第一優先とし、より良い共存社会を形成するよう図るべきと考える。当地中央に位置する商業地との共存を図るよう要望する。どのように図ろうとしているのか方針を示してください。

イ 現在ある業務スーパーは、地域で行う行事（例えば、お祭り、防災活動など）にまったく関心がない。住民代表及び行政との情報交換の場を設けていただき、住民要望が届くようにお願いしたい。

ウ 青少年の溜まり場になることを憂慮する。営業時間、警備、店舗の管理などに配慮し、青少年の溜まり場にならないようにするための方策を示してください。上記イの情報交換の場での継続した対応を考慮してください。

エ 交通問題、騒音問題、環境問題等も方策を示してください。上記イの情報交換の場での継続した対応を考慮してください。

(3) ひよどり台連合自治会ほか7団体から提出された意見書

ア 説明会で駐車場から長田箕谷線にでは駐車場出口から長田箕谷線交差点までの距離が短いために（車3台分）混雑すると指摘したが、業者側は長田方面に帰る場合には駐車場出口で左折をして団地内道路を走行して南側交差点（消防署前）から長田方面に帰ってもらうと説明をしたが、団地内道路はその様な事を想定して建設されていない。現在でも休日は駐車場出入の車で混雑している。長田箕谷線通行車両と事故の可能性が大きい。

イ 現在は閉店後の駐車場は開放状態であり、閉店後駐車場でバイク等で遊ぶ人達がいる。閉店後の管理はどうするか。

(2)

ア 自治会に入会し、周辺住民及び企業の方々と協議できる場に参加します。周辺企業との共存を図れるようにいたします。

イ 住民要望については、アの回答の通り、自治会に入会の上、協議のできる場に参加し、お伺いできるようにいたします。

ウ 夜間については、駐車場が青少年の溜まり場にならないよう、チェーン等により閉鎖いたします。また、想定外の事態が生じた場合は、速やかに対策いたします。

エ 交通、騒音、環境の問題については、大規模小売店舗立地法届出書に配慮事項として記載しています。事前に想定される事は万全を期し、万が一想定外の事態が生じた場合は速やかに対策いたします。

(3)

ア 周辺の交通に与える影響については、地元警察等の関係行政機関と協議し、来退店の経路を決定した上で、交差点の調査及び解析を行っております。解析の結果として問題ない結果が出ていますが、事前に想定される事については万全を期し、南側に帰られるお客様に対しては、敷地東南側出入口より左折退場していただき、鴨インター南交差点を右折して、ホームセンター側道路を使用して帰っていただくよう、張り紙等を用い告知を行います。

イ 閉店後、駐車場はチェーン等にて閉鎖します。

ウ 説明会で周辺住民から搬入業者の騒音（夜間の搬入車）を指摘していたが、業者側の明確な返答はない。門限破りにはペナルティを科す約束を。	ウ 搬入の時間については、届出をしている時間帯（6 時～22 時）に行う様、平成 21 年 12 月 14 日より改善をしています。今後も荷さばきを行う時間帯を厳守いたします。
エ 説明会では数地点で現在の騒音値を示し、売り場増設後も来客台数に大きな違いはないので騒音について問題は無いと説明したが、売り場を倍にして来客数の大幅な増加を予想しないのは理解できない。	エ 騒音については、既存店舗及び新設店舗を一体の施設と考え、開店後の 1 日あたりの来店車両台数（昼間 566 台、夜間 44 台）、搬入車両台数（18 台）、廃棄物収集車両台数（1 台）、荷さばき、廃棄物収集に伴う騒音、各種設備機器等を、大規模小売店舗立地法に定められる指針に基づき設定の上、解析をしています。その結果を説明会では説明しています。事前に想定される事については万全を期し、万が一想定外の事態が生じた場合は速やかに対策します。
オ 増設した売り場での販売品目の質問には明確に答えていない。焼いたり、煮たりすれば必ず周辺では臭がする、また魚等を調理すればゴミから悪臭がする。消臭する事が出来るのか。	オ 販売品目については、生鮮野菜を主とした産地直送品を予定しており、現在の計画では店内で調理を行う品目は想定しておりません。今後、その様な商品を取り扱う事になった場合は、周辺住民の方にご迷惑をかけない様、十分に検討を行います。
カ 今後も引続き上記問題の解決に向けて当事者間で協議をすること。	カ 自治会に入会の上、周辺住民の方と協議する場に参加していく所存です。

5. 市運用協議会の見解

ア 当該店舗の計画地は、北区の西神戸道路鶴インターチェンジ南西の第二種住居地域に位置しており、東側には市道長田箕谷線を挟んでホームセンター、隣接する南側には飲食店の商業施設が、西側周辺には戸建住宅団地が立地している状況である。

イ 事業者から提出された届出書によれば、法律の趣旨に即して周辺の生活環境への一定の配慮をした計画内容になっている。しかしながら、住民説明会においては、交通処理や荷さばきでの騒音問題、その他、計画地北側約 1 km に位置するひよどり台地区の既存商業地への影響など様々な質問や意見が出され、その後もひよどり台連合自治会ほか 7 団体やひよどり台商店街等から意見書が 3 通（9 団体・1 名）提出された。

その主な意見は、計画地北側出口から南側へ帰る車両は、ひよどり台南町住宅内道

路を通行しないようにすること、夜間搬入業者の騒音対策を徹底すること、青少年の溜まり場になることが憂慮されるため、閉店後の管理を含め警備等に配慮すること、ひよどり台地区のスーパーや商店街が衰退し、かつ車の運転ができない高齢者等にとって買い物が困難になることから、現店舗の拡張計画を中止すること等であり、これらの様々な問題を解決していくためにも、地域行事への協力や地域住民との間で情報交換や協議をする場を設けるよう要望している。

ウ 事業者側から出された、住民からの意見書に対する回答によれば、交通対策として、南側へ帰る車両はひよどり台南町の住宅内道路を通過させず、計画地南東側の出入口から出庫させて鶴インター南交差点を右折し、ホームセンター東側周回道路を使用させるとしている。騒音対策としては、荷さばき時間を届出時間（午前6時から午後10時）に限定するとしている。また、青少年のい集対策としては、閉店後は駐車場出入口にチェーン等にて閉鎖し、現店舗の拡張計画の中止に対しては、自治会に入会のうえ地元住民の方との協議の場に参加し、周辺企業との共存を図るようとしている。

エ. 市運用協議会としては、事業者が行うとしている配慮・対応については、周辺の生活環境保持という大店立地法の趣旨において、一定の努力がなされており、また、地元地域団体等との協力・共存を図る意味においても、前向きな姿勢が示されていると考えるところであるが、開店後も交通処理をはじめとする周辺の住環境や地元地域団体等との連携について、引き続き注視する必要があると判断している。これらのことから、事業者に対し、交通処理等について周辺状況を勘案し配慮するよう努めるとともに、地元との話し合いを継続して行い、開店後においても問題が発生した場合は誠意を持って必要な対策を講じるよう、要請する必要があると考える。

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、

- 1 周辺の生活環境を勘案し、交通処理をはじめとして周辺の住環境について充分に配慮するよう努めること。
- 2 地域の一員として地元の意向を十分に踏まえ、地元との話し合いを継続して行うよう努めるとともに、開店後に問題が発生した場合は誠意を持って対応し、速やかに必要な対策を講じること。

を求めるものとする。