

様式第 1 (第 3 条関係)

※受理年月日	令和 年 月 日
※受理番号	
※備考	

大規模小売店舗届出書

令和 8 年 8 月 26 日

兵庫県知事 様

イオンリテール株式会社
代表取締役 古澤 康之
千葉県美浜区中瀬一丁目 5 番地 1

株式会社サンフラワー
代表取締役 久高 輝之
兵庫県三田市弥生が丘一丁目 1 番 2

大規模小売店舗立地法第 5 条第 1 項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名 称：(仮称) そよら三田・サンフラワー

所在地：兵庫県三田市弥生が丘一丁目 1 番 1 外

2 大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

小売業を行う者の 氏名又は名称	代表者の氏名	住所
イオンリテール株式会社	代表取締役 古澤 康之	千葉県美浜区中瀬一丁目 5 番地 1
宮坂 龍彦	—	兵庫県三田市挟間が丘五丁目 4 番 3-1006 号
藤木 愛子	—	兵庫県三田市下田中 762-7
株式会社 R U S H O F	代表取締役 石村 斗輝	大阪府寝屋川市池田二丁目 4 番 3 号
むつみ株式会社	代表取締役 岡本 浩治	兵庫県姫路市市之郷 1253 番 1
松下 重治	—	大阪市都島区都島北通二丁目 17 番 9 号
その他未定		

3 大規模小売店舗の新設をする日

令和 9 年 4 月 27 日

4 大規模小売店舗内の店舗面積の合計

7,481 m²

5 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

(1) 駐車場の位置と収容台数

位 置	収容台数
平面駐車場：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	120 台
隔地駐車場：別添『付図3-4 フラワータウンパーキング各階平面図』参照	126 台※
合 計	246 台

※全体収容台数 513 台

(2) 駐輪場の位置と収容台数

位 置	収容台数
駐輪場①：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	214 台※
駐輪場②：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	
駐輪場③：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	
駐輪場④：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	

※全体収容台数 288 台

(3) 荷さばき施設の位置と面積

位 置	面 積
荷さばき施設①：別添『付図3-2 2階平面図』参照	176.0 m ²
荷さばき施設②：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	40.0 m ²
合 計	216.0 m ²

(4) 廃棄物等の保管施設の位置と容量

位 置	容 量
廃棄物保管施設①：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	30.0m ³
廃棄物保管施設②：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	20.4m ³
廃棄物保管施設③：別添『付図3-1 建物配置図・1階平面図』参照	45.0m ³
合 計	95.4m ³

6 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

棟	開店時刻	閉店時刻	備考
イオン棟	午前 0 時	翌午前 0 時	24 時間営業
サンフラワー棟	午前 7 時	午後 10 時	

(2) 来客が駐車場を利用することができる時間帯

駐車場	駐車可能時間帯
平面駐車場	午前 0 時～翌午前 0 時
隔地駐車場	

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

駐車場	出入口の数	位 置
平面駐車場	出入口 1 ヶ所	別添『付図 3-1 建物配置図・1 階平面図』参照
隔地駐車場	出 口 1 ヶ所 入 口 1 ヶ所	別添『付図 3-1 建物配置図・1 階平面図』、 『付図 3-4 フラワータウンパーキング各階平面図』参照
合 計	出入口 1 ヶ所 出 口 1 ヶ所 入 口 1 ヶ所 計 3 ヶ所	—

(4) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

荷さばき施設	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	

別添 1 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す図面

(1) 建物配置図及び各階平面図

別添『付図 3-1 建物配置図・1 階平面図』、

『付図 3-2 2 階平面図』、

『付図 3-3 3 階・4 階平面図』参照

(2)

①建物・敷地の概要

項目	計画内容		
	イオン棟	別棟	サンフラワー棟
構造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造
階数	地上 3 階	地上 1 階	地下 1 階地上 4 階
建築面積	6,300 m ²	197 m ²	2,094 m ²
延床面積	13,796 m ²	180 m ²	6,974 m ²
敷地面積	11,391 m ²	611 m ²	3,048 m ²

②各階ごとの店舗面積等

階数	店舗面積			延床面積		
	イオン棟	別棟	サンフラワー棟	イオン棟	別棟	サンフラワー棟
R 階	—	—	0 m ²	—	—	68 m ²
4 階	—	—	0 m ²	—	—	945 m ²
3 階	0 m ²	—	0 m ²	2,456 m ²	—	1,953 m ²
2 階	3,236 m ²	—	0 m ²	5,269 m ²	—	1,982 m ²
1 階	3,515 m ²	0 m ²	730 m ²	6,071 m ²	180 m ²	1,926 m ²
地階	—	—	0 m ²	—	—	100 m ²
合計	6,751 m ²	0 m ²	730 m ²	13,796 m ²	180 m ²	6,974 m ²
	7,481 m ²			20,950 m ²		

③併設施設の計画

<利用者層が同一の併設施設>

棟	事業内容	延床面積
イオン棟	アミューズ・サービス	1,860 m ²
別棟	飲食店舗	180 m ²
サンフラワー棟	歯科	157 m ²
	在宅ホスピス	65 m ²
	子育て支援施設、 コミュニティ施設、保育施設	1,702 m ²
	フィットネス	1,953 m ²
	フィットネス、子育て支援施設	945 m ²
合計		6,862 m ²

<利用者層が異なる併設施設>

なし

別添 2 主として販売する物品の種類

小売業を行う者の氏名又は名称	主として販売する物品
イオンリテール株式会社	食料品、日用品、衣料品等
宮坂 龍彦	食品
藤木 愛子	食品、日用品等
株式会社RUSH OF	携帯電話
むつみ株式会社	衣料品
松下 重治	衣料品

別添 3 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠

(1) 自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠

① 指針による必要駐車台数の算出

ア 小売店舗の必要駐車台数

事項等		計算根拠
用途地域	商業地区	商業地域
S : 店舗面積	7.481 千㎡	
s : 併設施設面積	2.040 千㎡	サンフラワー棟の併設施設は除く
A : 日来店客数原単位	950 人/千㎡	$S > 5$ より
B : ピーク率	14.4%	
L : 駅からの距離	駅から 40m	神戸電鉄公園都市線 フラワータウン駅
C : 自動車分担率	40.50%	$37.5 + 0.075 \times L$
D : 平均乗車人員	2.0 人/台	$S < 10$ より
E : 平均駐車時間係数	1.186	$(30 + 5.5 \times S) \div 60$
必要駐車台数	246 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
参考：日来店台数	1,439 台	$A \times S \times C \div D$
参考：ピーク時間来店台数	207 台	$A \times S \times B \times C \div D$

イ 併設施設（利用者層が同一）と駐車場を共用する場合で、併設施設の面積の割合が小売店舗面積の 2 割以上の場合における併設施設を含めた必要台数

事項等		計算根拠
s : 併設施設面積	2.040 千㎡	サンフラワー棟の併設施設は除く
X : 併設施設の割合	27.27%	$= s \div S$
Y : 比率	1.073	$0.010 \times X + 0.80$
併設施設を含む必要駐車台数	264 台	
参考：併設施設を含む日来店台数	1,544 台	
参考：併設施設を含むピーク時間来店台数	222 台	

ウ その他の必要駐車台数

現在営業中のサンフラワーの駐車場については、これまで同様、隔地駐車場であるフラワータウンパーキングにて確保します。小売店舗については、アでの算出における店舗面積に含まれています。併設施設については、現在営業中であることから現状のフラワータウンパーキングの台数に含まれます。ただしフラワータウンパーキングは一般貸し駐車場であり、サンフラワー以外の利用もあります。フラワータウンパーキングの利用台数の内、サンフラワーの利用台数の抽出ができません。そのため安全側として、フラワータウンパーキングの利用台数のすべてをサンフラワーの利用台数と設定しました。

・フラワータウンパーキング最大滞留台数：205 台（令和 6 年 2 月 13 日）※

※年間最大の入退場台数があつた日の最大滞留台数（ゲートで入退場台数を管理）

まとめ

本計画の施設全体の必要駐車台数は、ア＋イ＋ウとなります。

264 台＋205 台＝469 台

②駐車場の分散確保の有無

駐車場の分散確保の有無	理由
有	敷地内で必要な駐車台数を確保できないため。

③駐車場の料金の有無

駐車場の料金の有無	理由
有	駅前立地であり、不法駐車防止のため料金を徴収します。ただし店舗を利用された方は料金が無料となるサービス券を発効します。

（２）その他駐車場の規模に関する計画

①来客用以外に考慮する駐車台数

＜従業員等駐車台数＞

事項	面積	店舗用駐車場と共用・別途の別	必要台数	備考
従業員駐車場	0 m ²	—	0 台	車通勤禁止

②駐車場の構造、収容台数、面積及び敷地の状況

構造	収容台数	面積	駐車区画の大きさ				契約形態	
			一般		身障者等	軽四		
平面駐車場 (自走式)	120 台	1,539.3 m ²	5.0×2.5	6.0×2.5	6.0×3.5	4.0×2.3	自社管理	
			82 台	29 台	4 台	5 台		
隔地駐車場（フラワータウンパーキング）（立体駐車場自走式）								
			一般	月極 レンタカー	身障者等	軽四	軽四	提携
			5.0×2.5	5.0×2.5	5.0×3.5	5.0×2.2	4.0×2.5	
R 階	97 台	1,131.5 m ²	59 台	0 台	0 台	14 台	24 台	
6 階	97 台	1,205.0 m ²	33 台	59 台	0 台	5 台	0 台	
5 階	97 台	1,205.0 m ²	92 台	0 台	0 台	5 台	0 台	
4 階	97 台	1,205.0 m ²	92 台	0 台	0 台	5 台	0 台	
3 階	92 台	1,152.5 m ²	85 台	0 台	2 台	5 台	0 台	
2 階	92 台	1,141.5 m ²	87 台	0 台	0 台	4 台	1 台	
計	572 台	7,040.5 m ²	448 台	59 台	2 台	38 台	25 台	

別添 4 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項

(1) 駐車場の自動車の出入口の形式等

①駐車場の入庫処理能力

駐車場	出入口	1 時間当たり入庫処理能力		ピーク 1 時間に予想される 自動車台数	
		台数	算出根拠	台数	算出根拠
平面駐車場	出入口	450 台	3,600 秒÷8 秒 8 秒(1 台あたりの処理時間)	101 台	指針式
隔地駐車場	入 口	450 台	3,600 秒÷8 秒 8 秒(1 台あたりの処理時間)	225 台	指針式 (121 台) + 実績値 (104 台) ※

※実績値 104 台は過去 1 年間の最大の駐車場利用があった日のピーク時入庫台数

②敷地内の駐車待ちスペース

駐車場	出入口	駐車待ちスペース	発券ブース	長さ	算出根拠
平面駐車場	出入口	有	無	55m 以上	下記のとおり
隔地駐車場	入 口	有	有	50m 以上	

出入口に必要な駐車待ちスペース：

(当該入口の 1 分当たりの来台数×1.6－当該入口の 1 分当たりの入庫処理可能台数) ×6m

出入口：＝((101 台/時÷60×1.6－(450 台/時÷60))×6m＝△28m

入 口：＝((225 台/時÷60×1.6－(450 台/時÷60))×6m＝△9m

以上により必要な駐車待ちスペースの長さは 0m

(2) 方向別台数の予測の結果等

①敷地周辺の道路の状況

項目		道路No. 1	道路No. 2	道路No. 3	道路No. 4
		県道テクノパーク三田線	市道北摂南5号線	市道北摂南6号線	市道北摂南6号線
幅員計		14.7m (もくれん橋付近)	17.0m	18.0m	18.0m
幅員構成	車道	7.5m	17.0m	9.0m	9.0m
	車線数	片側二車線	片側二車線	片側一車線	片側一車線
	歩道の有無	－※	－※	両側 4.5m※	両側 4.5m
	中央分離帯の有無	無	有	無	無
	路肩	有	無	有	有
安全施設等		緑地帯	緑地帯	緑地帯	緑地帯
交通規制		北進一方通行	無	無	無
店舗周辺の信号交差点数 (うち右折帯設置の交差点数)		1 交差点 (0 交差点)	2 交差点 (2 交差点)	－	－
横断歩道の有無		無	有	有	有
通学路の有無		無	無	無	無
バス路線の有無		有	有	有	有
バス停の有無		無	無	無	無
駐車場出入口から敷地寄りの バス停ポールまでの距離		－	－	－	－

道路No. 1 は計画地に沿った通行部のみを記載

※敷地北・東・南側には市道弥生が丘緑1-6号線(自転車歩行者専用道路)あり

②来客の自動車の方向別台数の予測の結果等

ア 現状の交通量調査の結果

調査年月日	【平日】令和7年2月17日(月) 6:00~22:00(16時間計測) 【休日】令和7年2月16日(日) 6:00~22:00(16時間計測)
調査場所	地点1(さくら橋)、地点2(さくら橋西)、地点3(狭間が丘5丁目)、地点4 別添『付図6 来退店経路図』参照
調査方法	カウンター使用による計測
調査結果	別冊『交通計画報告書』参照

イ 開店後の周辺道路の交通量予測

予測方法	指針に基づくピーク時来店車両台数を基に予測
予測の根拠	大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針

予測結果

ア 信号交差点（上段：交差点需要率、下段：車線別混雑度、網かけは最大値を示す。）

調査地点	平日		休日		下線部は 経路上の車線 ※交差点間の流入部 を示す
	現況	予測	現況	予測	
地点 1 (さくら橋) 平：17 時台 休：12 時台	0.353	0.451	0.360	0.523	
	0.308	0.333	0.243	0.268	北東流入左直
	0.554	0.554	0.461	0.461	北西流入左折
	0.320	0.438	0.467	0.585	北西流入直右
	0.134	0.155	0.177	0.198	南西流入直進※
	0.181	0.366	0.199	0.368	南西流入右折※
	0.287	0.321	0.286	0.353	北東流入直右※
	0.273	0.172	0.371	0.494	南西流入左直
	0.321	0.556	0.335	0.570	南東流入左折
	0.361	0.361	0.302	0.302	南東流入直右
地点 2 (さくら橋西) 平：17 時台 休：10 時台	0.158	0.365	0.204	0.413	
	0.134	0.134	0.056	0.056	北東流入左直
	0.143	0.298	0.286	0.450	北東流入右折
	0.279	0.732	0.181	0.636	北西流入左直右
	0.095	0.126	0.122	0.152	南西流入左直右
	0.100	0.100	0.155	0.155	南東流入左直右
地点 3 (狭間が丘 5 丁目) 平：17 時台 休：12 時台	0.127	0.154	0.099	0.126	
	0.140	0.155	0.102	0.117	北東流入左直右
	0.155	0.220	0.139	0.197	北西流入左直右
	0.072	0.099	0.080	0.110	南西流入左直右
	0.088	0.088	0.090	0.090	南東流入左直右

別冊『交通計画報告書』参照

イ 無信号交差点及び駐車場出入口における右折の交通処理検討

開店後	(主)市道弥生が丘 1-2 号線 →(従)市道北摂南 6 号線		(主)市道北摂南 6 号線→ (従)出入口		(従)出口→(主)市道弥生が 丘 1-2 号線	
	平日 (17 時台)	休日 (12 時台)	平日 (17 時台)	休日 (12 時台)	平日 (17 時台)	休日 (12 時台)
交通容量	1,129	1,131	999	1,008	723	740
実交通量	138	127	101	101	150	158
余裕交通容量	991	1,004	898	907	573	582
遅れの評価	遅れなし	遅れなし	遅れなし	遅れなし	非常に小	非常に小

別冊『交通計画報告書』参照

(3) その他の対応策

①駐車場の設置に当たっての配慮

項目	具体的な内容
歩行者等の動線分離	車両との交錯がなく、歩道から直接入店できる計画とします。
駐車場からの排気ガス	アイドリング禁止の看板を設置し、注意喚起を行います。

②交通への支障を回避するための方策等

項目	具体的な内容
交通誘導員の配置	オープン時や繁忙時には利用状況に応じて駐車場出入口に交通誘導員を配置し、歩行者等の安全を確保します。

別添 5 経路の設定等

(1) 自動車を駐車場に案内する経路及び方法

○周辺見取図に來客の自動車の案内経路を表示した図面

別添『付図 6 來退店経路図』参照

(2) 経路等を來店者に知らせる方法、その他交通対策

項目	具体的な内容
ちらしの配布	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を図ります。
看板の設置	駐車場出入口に看板を設置します。
路面標示	出入口の退場部に左折の路面標示を行い、左折退場を周知します。
交通誘導員の配置	オープン時や繁忙時には利用状況に応じて駐車場出入口に交通誘導員を配置し、歩行者等の安全を確保します。

別添 6 荷さばき施設の整備等

(1) 搬出入車両台数と荷さばき時間帯

時間帯	荷さばき施設①		荷さばき施設②	廃棄物 保管施設 ①②③	平均的な 荷さばき 処理時間
	4 t 車超え	4 t 車以下	4 t 車以下		
6:00～ 7:00	1 台	4 台			10 分/台
7:00～ 8:00		4 台			
8:00～ 9:00		3 台			
9:00～10:00		1 台	1 台	1 台	
10:00～11:00		1 台	2 台		
11:00～12:00		2 台	1 台	1 台	
12:00～13:00		2 台	1 台		
13:00～14:00		2 台	1 台	1 台	
14:00～15:00		1 台	1 台		
15:00～16:00		2 台	2 台		
16:00～17:00		2 台	1 台		
17:00～18:00		1 台	1 台		
18:00～19:00		1 台	1 台		
19:00～20:00		2 台			
20:00～21:00		2 台			
21:00～22:00		1 台			
合計	1 台	31 台	12 台	3 台	

(2) 荷さばき施設の計画

①荷さばき施設の形状・規模

施設	面積	同時作業の可能な台数	待機スペースの有無・広さ
荷さばき施設①	176.0 m ²	4 t 車 4 台	無
荷さばき施設②	40.0 m ²	4 t 車 1 台	無

②荷さばき施設の規模の算出根拠

施設	ピーク時における搬出入車両台数
荷さばき施設①	10 t 車 1 台、4 t 車 4 台
荷さばき施設②	4 t 車 2 台

③搬出入車両の出入口の数

施設	専用出入口の有無	搬出入車両の出入口の数	対応等
荷さばき施設①	有	入口 1 ヶ所、出口 1 ヶ所	敷地内の徐行の徹底
荷さばき施設②	有	出入口 1 ヶ所	敷地内の徐行の徹底

別添 7 騒音の問題に対応するための対応策

① 一般的騒音対策の概要

遮音壁の有無	遮音壁の高さ	遮音壁の厚さ	材質・構造	遮音壁の位置
無	—	—	—	—

項目	具体的な騒音対策の概要
室外機等の機器	・低騒音型の機器を導入します。 ・定期的にメンテナンスを行い、良好な状態を保ちます。

② 荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策の概要

項目	具体的な騒音対策の概要
荷さばき施設の騒音対策	十分なスペースを確保し、作業時間の短縮に努めます。
荷さばき作業の騒音対策	作業人員には、アイドリング禁止を徹底させます。

③ BGM等の営業宣伝活動の予定

実施時間帯	拡声器の数	具体的な騒音対策の概要
—	—	設置なし

④ 駐車場の騒音対策の概要

施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
付近に住居がない位置とします。	掲示板等で不要なアイドリングの禁止を呼びかけます。

⑤ 廃棄物収集作業にかかる騒音対策の概要

施設	構造	回収時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
廃棄物保管施設①②③	屋外	午前 6 時～ 午後 10 時	回収は付近に住居がない位置とします。	夜間回収は行いません。

⑥ 付帯設備の稼働時間と騒音対策

棟	No.	項目	稼働時間帯	騒音対策
イオン棟	1 S 1 ～ 3 S 33	空調用室外機	24 時間	・低騒音機器の導入 ・定期点検による異常騒音の発生防止
	R 1 ～ R 10	冷凍冷蔵用室外機	24 時間	
	1 K 1 ～ 2 K 37	給排気口	24 時間 (一部 6:00～22:00)	
	Q 1	キュービクル	24 時間	
サンフラワー棟	S S 1 ～ S S 32	空調室外機	6:00～22:00	
	K S 1 ～ K S 3	給排気口	6:00～22:00	
	Q 2	キュービクル	24 時間	

別添 8 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測結果と算出根拠

①各予測地点における等価騒音レベルの予測結果 (dB)

予測地点		用途地域	昼間		夜間	
			等価騒音	環境基準	等価騒音	環境基準
A	6 F (28.9m)	第一種中高層 住居専用地域	48.5	55	44.1	45
B	8 F (31.9m)	第一種中高層 住居専用地域	50.4	55	44.7	45

- ・騒音予測地点は別添『付図 2 周辺見取図・騒音予測地点位置図』参照。
- ・騒音発生源は別添『付図 7-1 騒音源位置図①』、『付図 7-2 騒音源位置図②』参照。
- ・カタログ値より設定したイオン棟設備の騒音レベルについては、一部を除き反射音を考慮してカタログ値に 3 dB 加算。設備以外の騒音発生源についても 3 dB を加算。
- ・地点 A の集合住宅の地盤高さは、基準高さとなる平面駐車場より 12.7m 高い。地点 B の集合住宅の地盤高さは、基準高さとなる平面駐車場より 9.7m 高い。
- ・予測結果は値が最も大きくなる予測高さのみを記載。その他は、別冊『騒音予測報告書』参照。
- ・すべての予測地点で環境基準を下回ります。

②予測地点ごとの算出根拠

別冊『騒音予測報告書』参照。

別添 9 夜間において発生する騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測結果と算出根拠

①各予測地点における最大値騒音レベルの予測結果 (dB)

予測地点		用途地域	騒音レベル最大値		規制基準
			定常騒音	変更騒音	
a	1 F (13.9m)	近隣商業地域	37.5 (2 K25)	52.0 (A18)	50
b	4 F (19.9m)	近隣商業地域	47.6 (1 K32)	39.1 (A15)	50

※ () は最大音源の音源No.を示す。

- ・騒音予測地点は別添『付図 2 周辺見取図・騒音予測地点位置図』参照。
- ・騒音発生源は別添『付図 7-1 騒音源位置図①』、『付図 7-2 騒音源位置図②』参照。
- ・カタログ値より設定したイオン棟設備の騒音レベルについては、一部を除き反射音を考慮してカタログ値に 3 dB 加算。設備以外の騒音発生源についても 3 dB を加算。
- ・地点 a は保全対象となる集合住宅の地盤高さが、基準高さとなる平面駐車場より 12.7m 高い。地点 b は保全対象となる集合住宅の地盤高さが、基準高さとなる平面駐車場より 9.7m 高い。
- ・予測結果は値が最も大きくなる予測高さのみを記載。その他は、別冊『騒音予測報告書』参照。
- ・予測地点 a において変更騒音である来客車両走行音が夜間の規制基準を上回ります。しかし、保全対象である住居敷地までの離隔距離は約 53m あり、夜間における等価騒音も基準を満たしているため、影響は軽微であると考えます。参考として住居敷地（等価騒音レベルの予測地点 A）における来客車両走行音 A18 の予測結果は 42.4 dB となり、夜間の規制基準 45 dB を下回ります。

②予測地点ごとの算出根拠

別冊『騒音予測報告書』参照。

別添 10 廃棄物等の保管のための施設容量の確保等

(1) 廃棄物等の排出量等の予測の結果及びその算出根拠

①指針による予測結果と算出根拠

ア イオン棟

廃棄物 種別	店舗面積			一日当たり 廃棄物等排出量 (指針原単位×S)		平均保 管日数	見かけ 比重	予測 排出量
	S (千㎡)			A (t)		B (日)	C (t/m³)	(A×B ÷C) (m³)
紙製 廃棄物等	6.0	以下	6.000	1.25	1.26	1	0.1	12.56
		超	0.751	0.01				
金属製 廃棄物等	6.0	以下	6.000	0.04	0.04	1	0.1	0.44
		超	0.751	0.00				
ガラス製 廃棄物等	6.0	以下	6.000	0.04	0.04	1	0.1	0.38
		超	0.751	0.00				
プラスチック 製廃棄物等	6.0	以下	6.000	0.12	0.12	1	0.01	12.23
		超	0.751	0.00				
生ごみ等	6.0	以下	6.000	1.01	1.03	1	0.55	1.87
		超	0.751	0.02				
その他の可燃 性廃棄物等	—			0.36		1	0.38	0.96
合 計								28.44

イ サンフラワー棟

廃棄物 種別	店舗面積			一日当たり 廃棄物等排出量 (指針原単位×S)		平均保 管日数	見かけ 比重	予測 排出量
	S（千㎡）			A（t）		B（日）	C （t/m ³ ）	(A×B ÷C) (m ³)
紙製 廃棄物等	6.0	以下	0.730	0.15	0.15	1	0.1	1.52
		超	0	0				
金属製 廃棄物等	6.0	以下	0.730	0.01	0.01	1	0.1	0.05
		超	0	0				
ガラス製 廃棄物等	6.0	以下	0.730	0.00	0.00	1	0.1	0.04
		超	0	0				
プラスチック 製廃棄物等	6.0	以下	0.730	0.01	0.01	1	0.01	1.46
		超	0	0				
生ごみ等	6.0	以下	0.730	0.12	0.12	1	0.55	0.22
		超	0	0				
その他の可燃 性廃棄物等	—			0.04		1	0.38	0.10
合 計								3.39

(2) 廃棄物等の保管場所の計画

①廃棄物保管施設の計画

施設番号	容量	面積	排出方法	洗浄方法	附属設備の概要
廃棄物保管施設①	30.0m ³	30.0 m ²	業者委託	水洗い	空調設備
廃棄物保管施設③	45.0m ³	45.0 m ²	業者委託	水洗い	空調設備

②リサイクル品（再利用対象物）保管施設の計画

施設番号	容量	面積	排出方法	洗浄方法	附属設備の概要
廃棄物保管施設②	20.4m ³	20.4 m ²	業者委託	水洗い	無

③保管場所に関する配慮事項

項目	具体的な内容
廃棄物等の分別	分別保管します。
保管施設の密閉性	廃棄物は建物内で保管し、悪臭等の発生及び廃棄物の散乱を防止します。

別添 11 廃棄物等の運搬・処理等の計画

(1) 運搬・処理計画

① 廃棄物等の種類と処理方法の区分

種類	敷地外処理	敷地内処理	その他
紙製廃棄物等	○		
金属性製廃棄物等	○		
ガラス製廃棄物等	○		
プラスチック製廃棄物等	○		
生ごみ等	○		
その他の可燃性廃棄物等	○		

② 運搬方法

種類	運搬方法	予定業者	運搬頻度
紙製廃棄物等	業者委託	許可業者	1 回／日
金属性製廃棄物等	業者委託	許可業者	1 回／日
ガラス製廃棄物等	業者委託	許可業者	1 回／日
プラスチック製廃棄物等	業者委託	許可業者	1 回／日
生ごみ等	業者委託	許可業者	1 回／日
その他の可燃性廃棄物等	業者委託	許可業者	1 回／日

(2) 廃棄物等の分別・リサイクル計画

種類	発生予測量 (t／年)：A + B	ごみ処分量 (t／年)：A	資源化量 (t／年)：B
紙製廃棄物等	513.9		513.9
金属性製廃棄物等	18.1		18.1
ガラス製廃棄物等	15.3		15.3
プラスチック製廃棄物等	49.9		49.9
生ごみ等	420.6	420.6	
その他の可燃性廃棄物等	147.5	147.5	
合計	1,165.3	568.1	597.2

(3) 廃棄物等に関連する対応方策

項目	具体的な内容・方法
廃棄物の減量化	ダンボール等、可能な限りリサイクルに努めます。

別添 12 その他の指針関連事項

(1) 大規模小売店舗の立地環境

①計画地の周辺環境（別添『付図2 周辺見取図・騒音発生源位置図』参照）

計画地は神戸電鉄公園都市線フラワータウン駅に隣接した位置で、商業集積地域です。

東側：道路を挟んで鉄道駅舎・店舗・事務所（近隣商業地域）

西側：道路を挟んで隔地駐車場・店舗（近隣商業地域）

南側：道路を挟んで集合住宅（第一種中高層住居専用地域）

北側：道路を挟んで店舗・駐車場（近隣商業地域）

②用途地域

近隣商業地域

③最寄り駅からの距離

神戸電鉄公園都市線 フラワータウン駅から 40m

(2) 駐輪場の計画

①駐輪場台数の予測の結果と算出根拠

必要駐輪台数	イオン棟：193 台、サンフラワー棟：21 台 合計 214 台
算出根拠	指針参考値（店舗面積 35 m ² に 1 台）から算出 イオン棟 : 6,751 m ² ÷ 35 = 193 台 サンフラワー棟 : 730 m ² ÷ 35 = 21 台

②駐輪場の管理体制

項目	具体的な方法・内容
出入口の配置	歩行者・自転車専用の出入口を設置します。
整理員の配置	従業員が適宜巡回し、整理・整頓に努めます。

(3) 荷さばき施設の計画

①荷さばきに必要な作業スペース、安全性の確保

荷さばき施設No.	想定車両	作業スペース	対応
荷さばき施設①	4 t 車 4 台	幅 : 16.0m 奥行 : 11.0m 高さ : 4.5m	敷地内の徐行の徹底
荷さばき施設②	4 t 車 1 台	幅 : 5.0m 奥行 : 8.0m 高さ : 3.0m	敷地内の徐行の徹底

②搬出入車両の出入口の数

施設	専用出入口の有無	搬出入車両の出入口の数	対応等
荷さばき施設①	有	入口 1 ヶ所、出口 1 ヶ所	敷地内の徐行の徹底
荷さばき施設②	有	出入口 1 ヶ所	敷地内の徐行の徹底

(4) 廃棄物減量化及びリサイクルについての計画

廃棄物は分別整理して保管し、ダンボール、空き缶・瓶等はリサイクル業者に引き渡します。

(5) 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項目	具体的な内容等
歩行者通行の利便性確保のための対策	車両との交錯がなく、歩道から直接入店できる計画とします。

(6) 防災・防犯対策への協力

- ・要請があれば、駐車場を非難先に提供する等、防災協力を努めます。
- ・青少年の溜まり場とならないよう、従業員等によって適宜巡回を行います。
- ・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ます。

(7) 街並みづくり等への配慮に関する事項

①街並みづくり計画の有無とその内容

三田市新市街地景観計画の景観形成基準（フラワータウン地区）を遵守した計画とします。また北摂三田フラワータウン地区計画の建築物等の整備の方針（センター地区）に基づく計画とします。

②街並みづくり等への配慮事項

周辺の清掃等、街並みの美化に努めます。また植栽により、敷地内に緑地を設けます。

③敷地内の緑化計画

敷地面積※	緑化面積	緑化方法	根拠
11,391 m ²	1,216 m ²	植栽、太陽光パネル	環境の保全と創造に関する条例 三田市新市街地景観計画の景観形成基準

※イオン棟のみ。別棟は条例対象外、サンフラワー棟は既存棟。

④景観への配慮

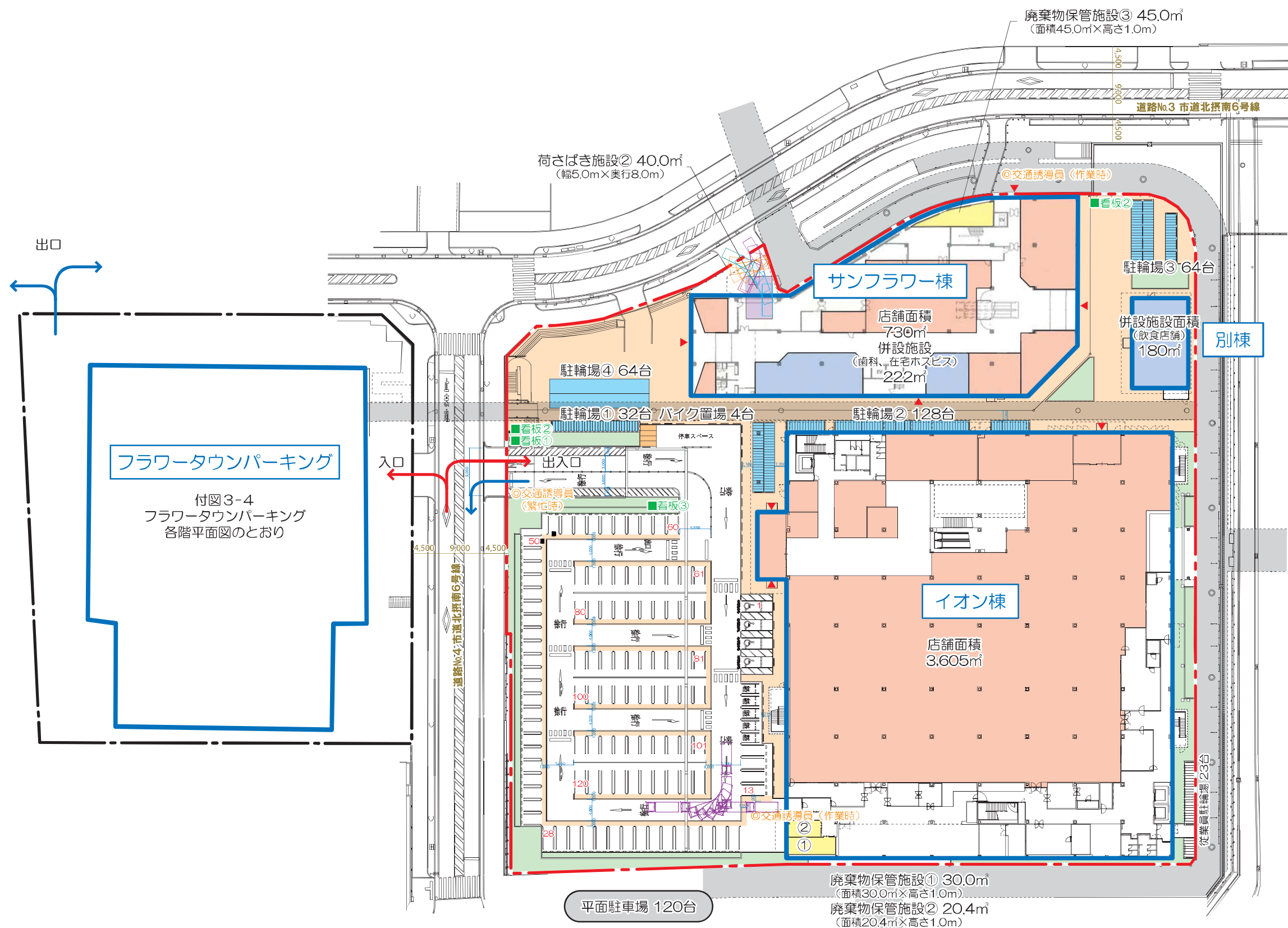
三田市都市景観条例、屋外広告物条例を遵守した計画とします。

⑤屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

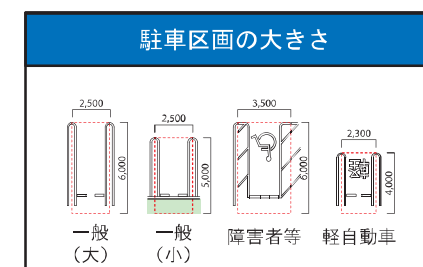
項目	屋外照明	広告塔照明
照明灯の配置	建物外周・平面駐車場に適宜配置	—
照明灯の方向	敷地内を照射します。	
照明の強さ	適切な照度を保ちます。	
点灯時間	日没から日の出まで	
光害対策	照明の配置、方向、光源の種類に十分配慮します。	

⑥市町等の公的計画への協力

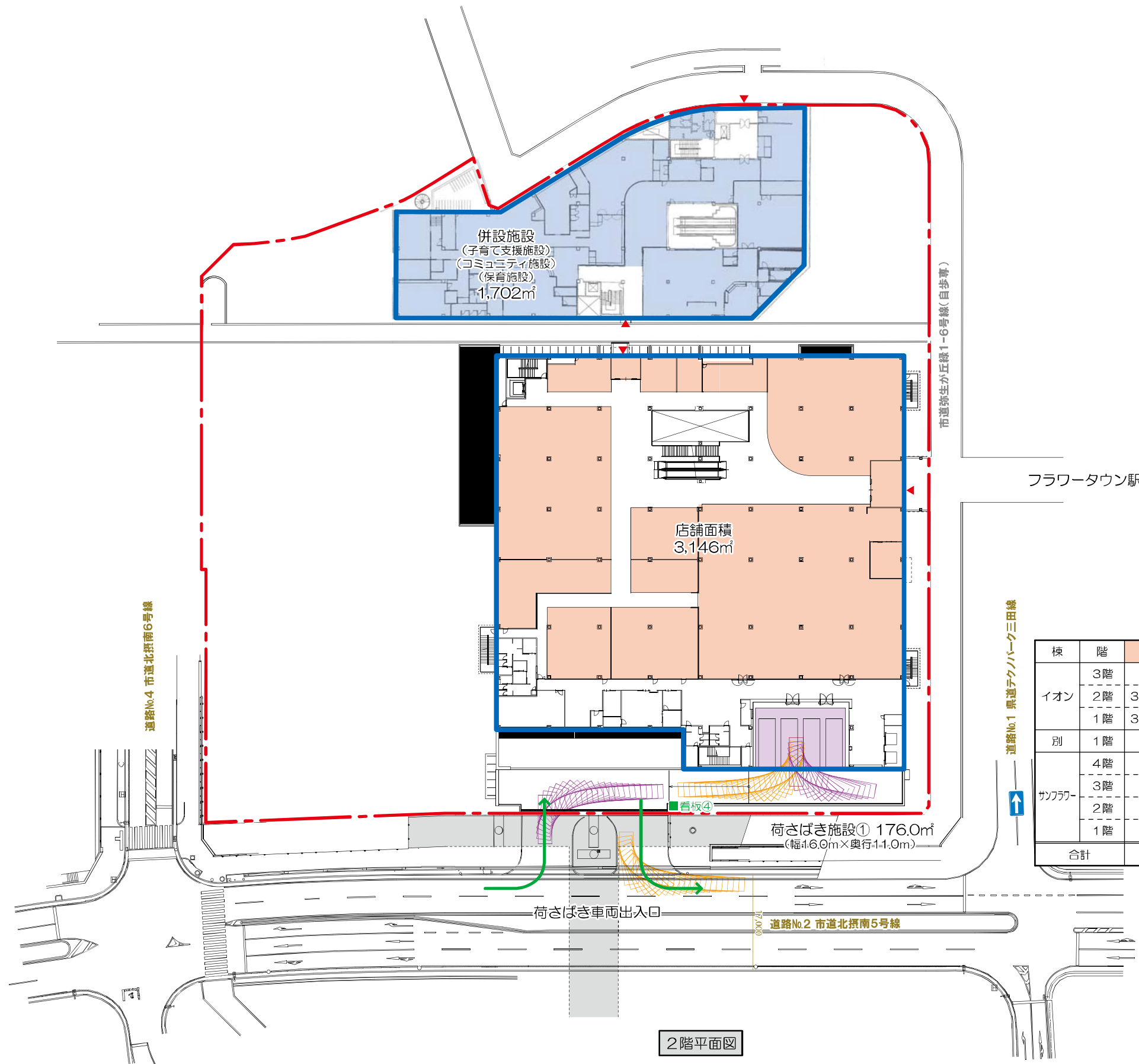
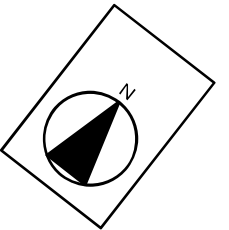
要請があれば、協力を検討します。



棟	階	店舗面積		併設施設面積	
イオン	3階	0㎡		1,860㎡	
	2階	3,146㎡	6,751㎡	0㎡	1,860㎡
	1階	3,605㎡		0㎡	
別	1階	0㎡		180㎡	
サンフラ	4階	0㎡		945㎡	
	3階	0㎡	730㎡	1,953㎡	4,822㎡
	2階	0㎡		1,702㎡	
	1階	730㎡		222㎡	
合計		7,481㎡		6,862㎡	



- 凡 例
- 敷地境界
 - 建物位置
 - 小売店舗
 - 併設施設
 - 駐輪場
 - バイク置場
 - 廃棄物保管施設
 - 緑地
 - 歩行者通路
 - 出入口



フラワータウン駅

各種看板

看板④

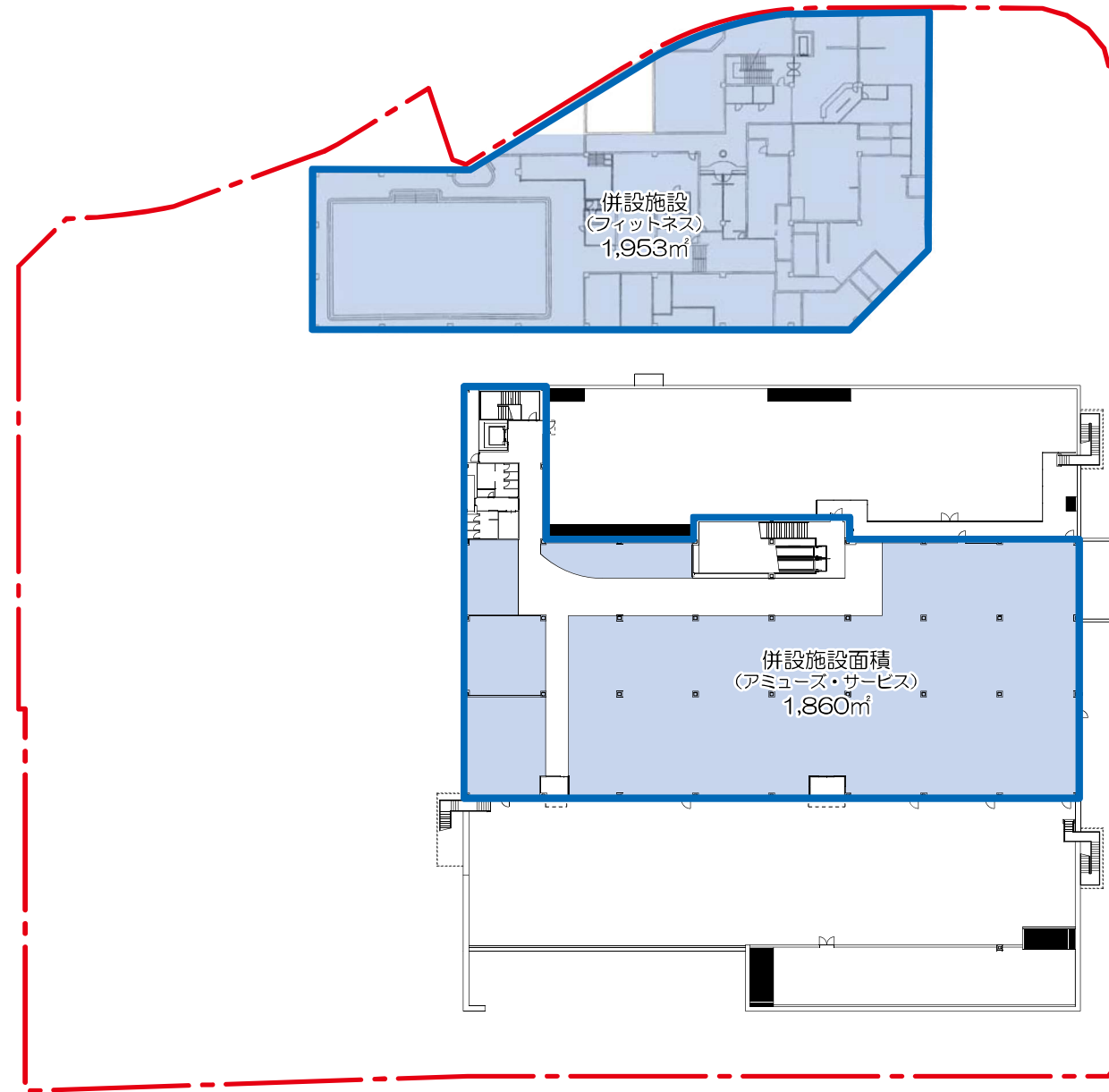
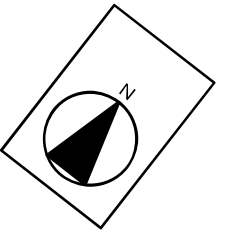
棟	階	店舗面積		併設施設面積	
イオン	3階	0㎡		1,860㎡	
	2階	3,146㎡	6,751㎡	0㎡	1,860㎡
	1階	3,605㎡		0㎡	
別	1階	0㎡		180㎡	
サンフラワ	4階	0㎡		945㎡	
	3階	0㎡		1,953㎡	
	2階	0㎡	730㎡	1,702㎡	4,822㎡
	1階	730㎡		222㎡	
合計		7,481㎡		6,862㎡	

凡 例

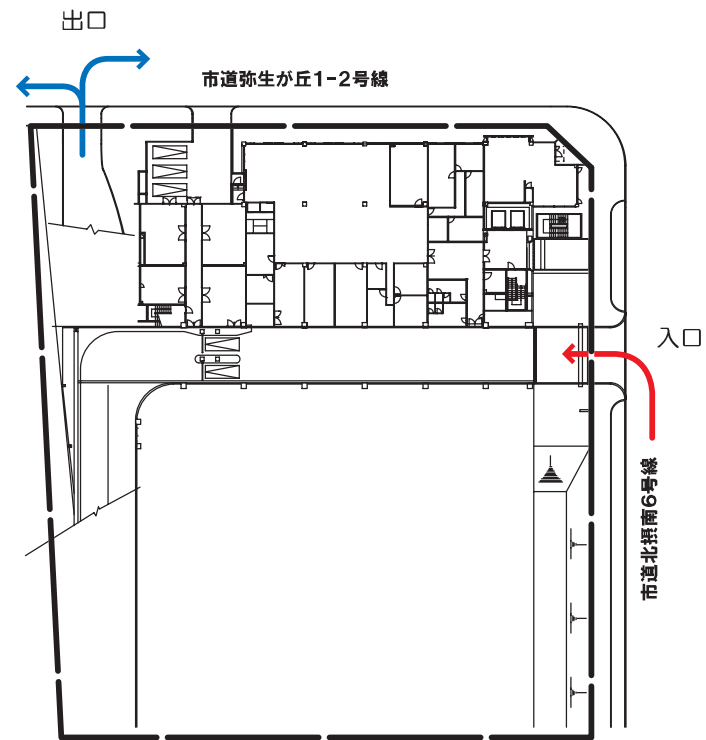
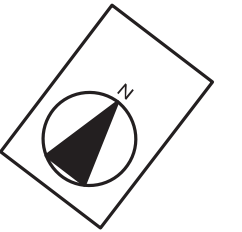
- 敷地境界
- 建物位置
- 小売店舗
- 併設施設
- 荷さばき施設
- 緑地
- 荷さばき車両出入口

2階平面図

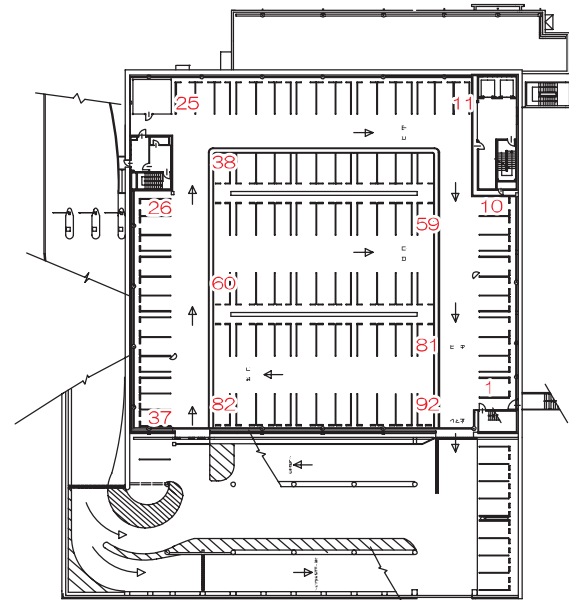




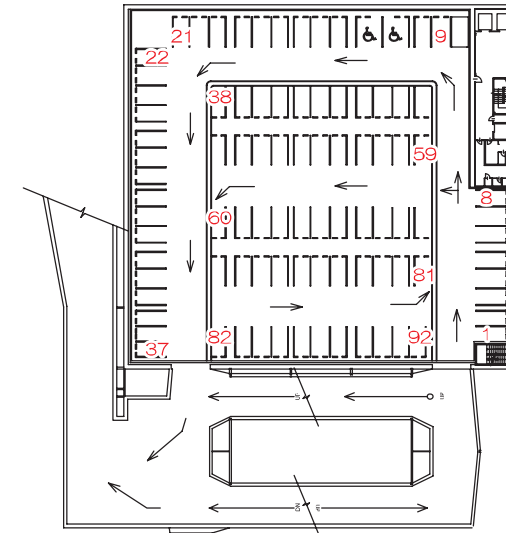
棟	階	店舗面積		併設施設面積	
イオン	3階	0㎡		1,860㎡	
	2階	3,146㎡	6,751㎡	0㎡	1,860㎡
	1階	3,605㎡		0㎡	
別	1階	0㎡		180㎡	
カンファ	4階	0㎡		945㎡	
	3階	0㎡		1,953㎡	
	2階	0㎡	730㎡	1,702㎡	4,822㎡
	1階	730㎡		222㎡	
合計		7,481㎡		6,862㎡	



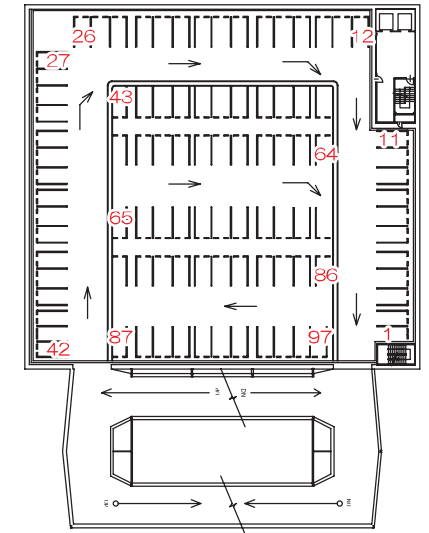
1階平面図



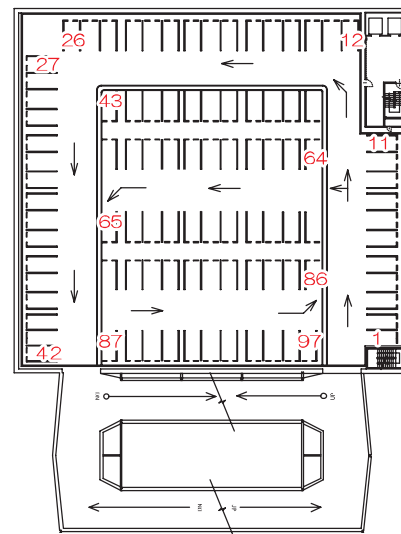
2階平面図
(2階駐車場92台)



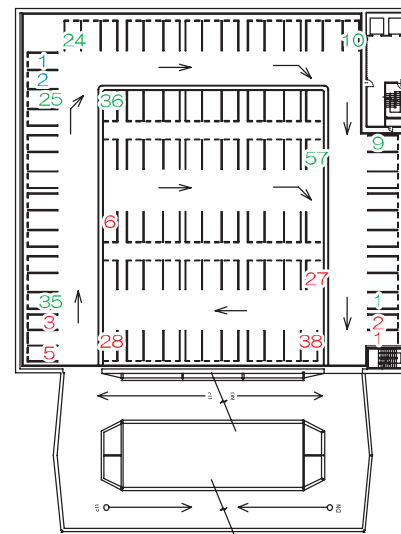
3階平面図
(3階駐車場92台)



4階平面図
(4階駐車場97台)

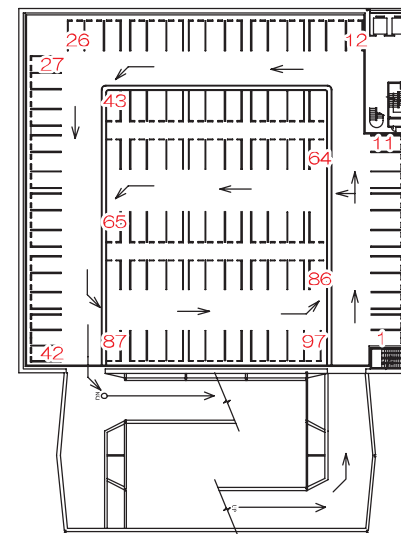


5階平面図
(5階駐車場97台)



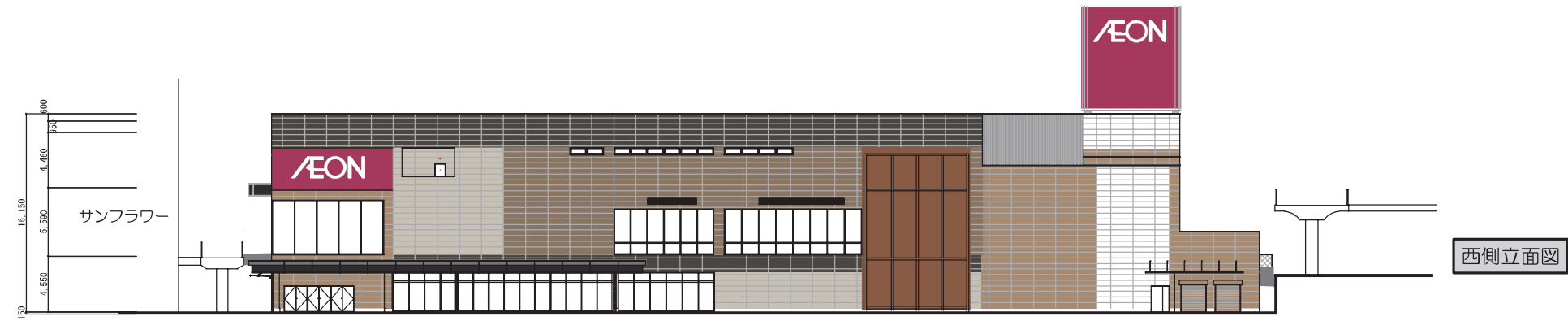
6階平面図
(6階駐車場97台)

※月極57台
レンタカー2台

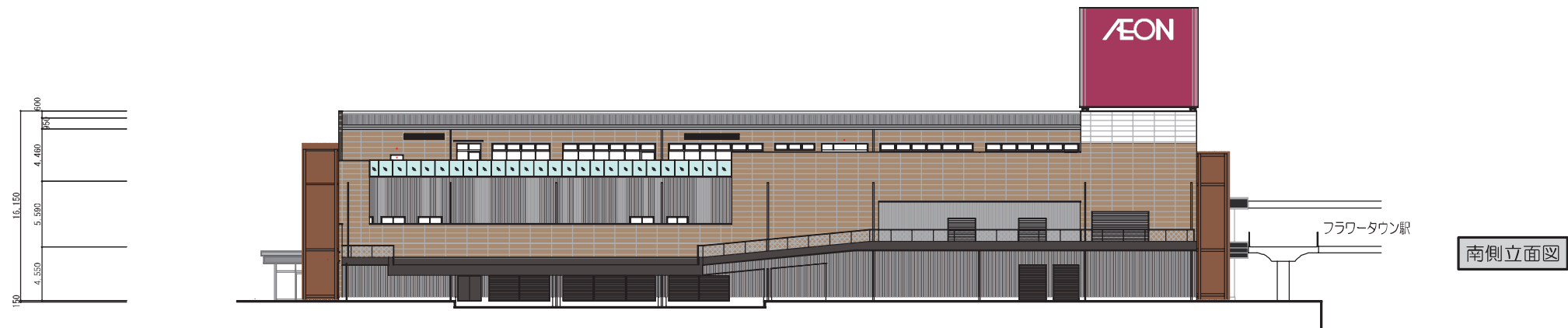


R階平面図
(R階駐車場97台)

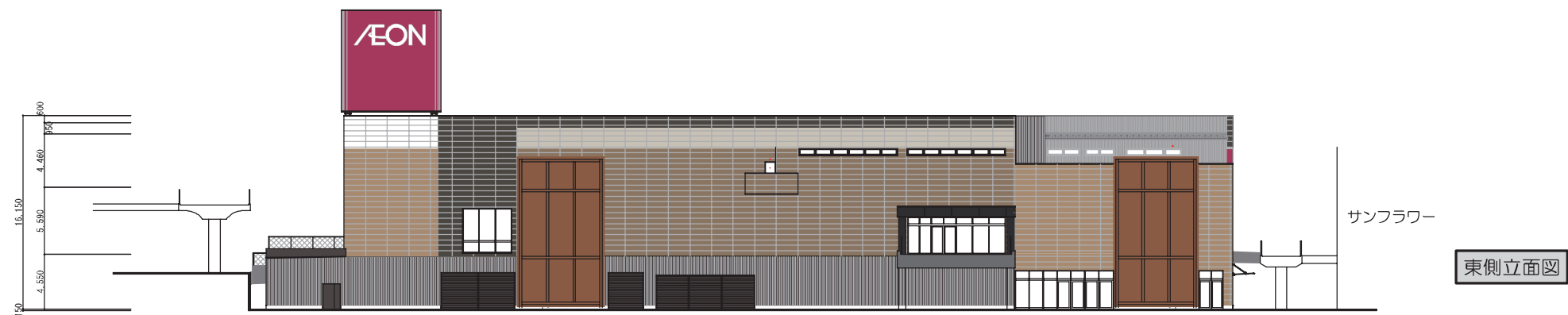
階	収容台数	備考
R階	97台	
6階	97台	
5階	97台	うち59台が月極・レンタカー
4階	97台	
3階	92台	
2階	92台	
1階	—	
合計	572台	



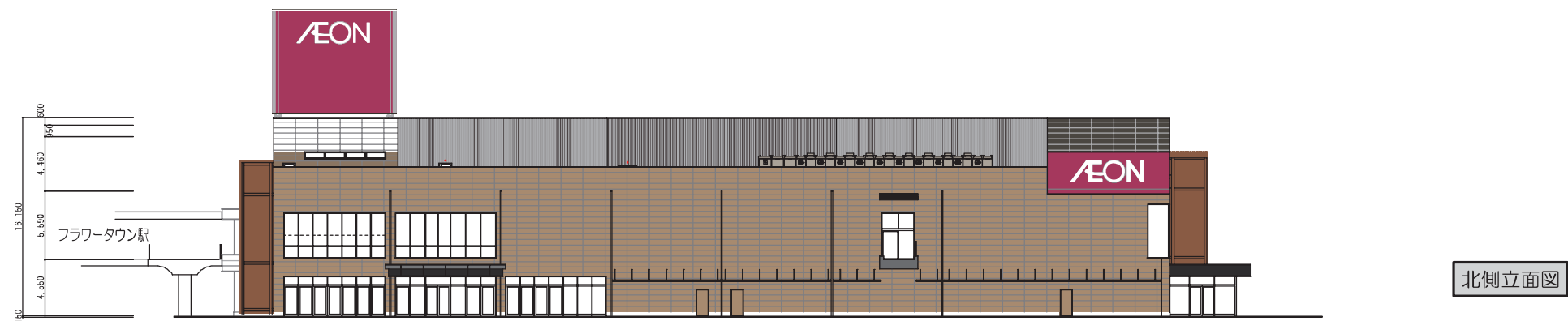
西側立面図



南側立面図

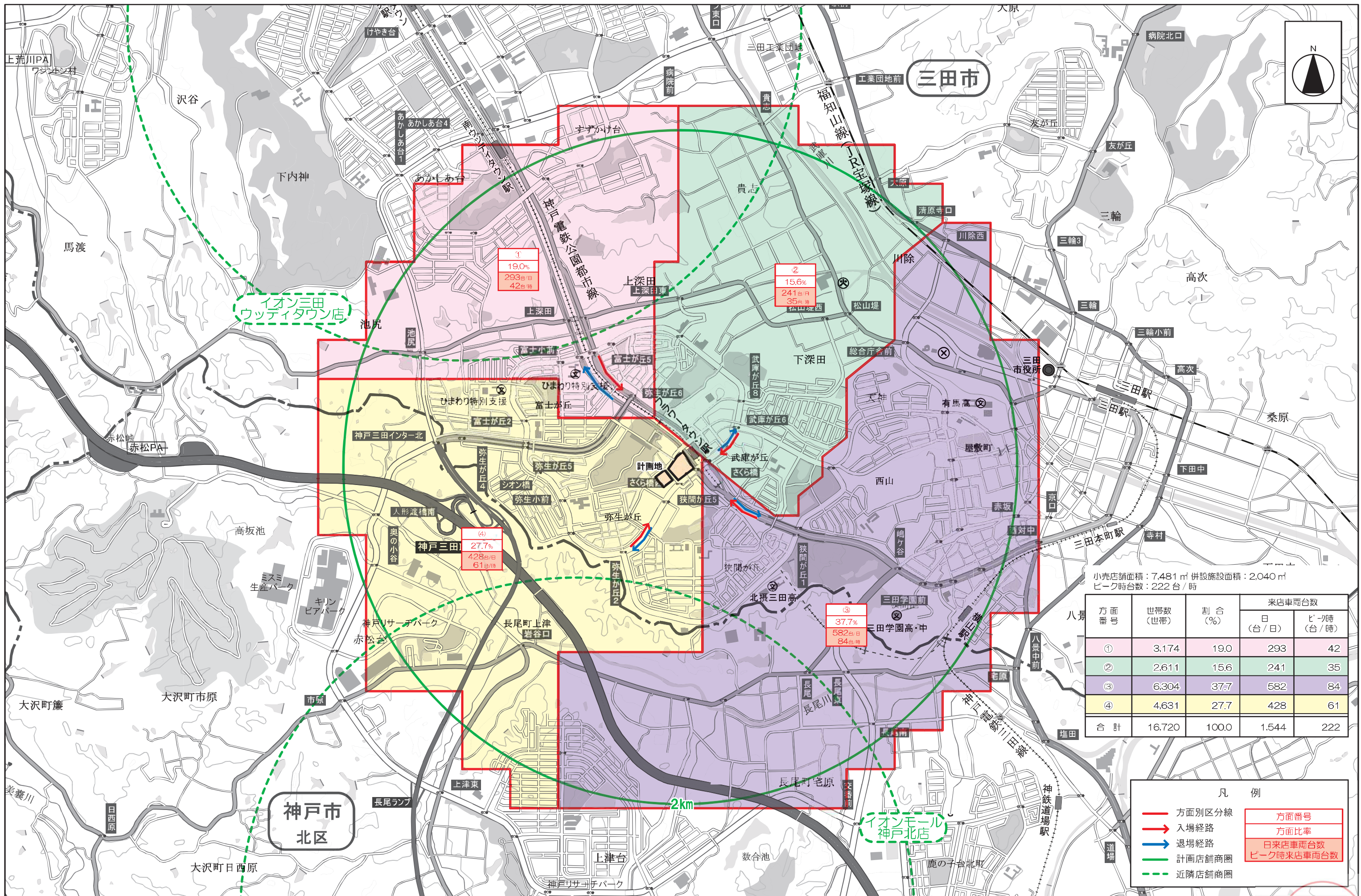


東側立面図



北側立面図

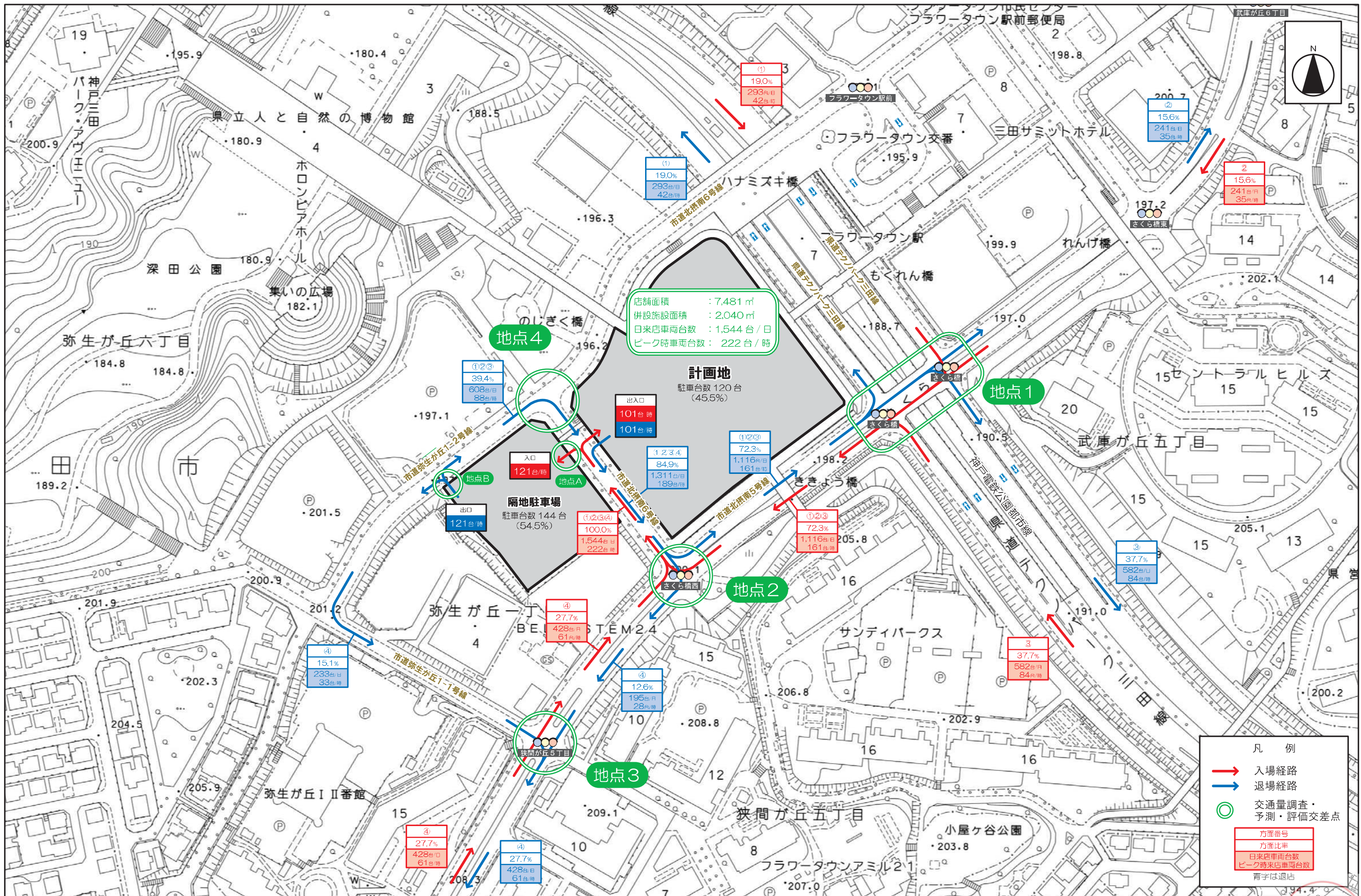
■ : 0.1YR3.9/12	■ : 10YR5/3
■ : 10YR6/4	■ : 0.4YR3.0/0.9
■ : 10YR8/1	■ : 7.0YR6.6/0.2
■ : 10YR3/1	■ : N8
■ : N5	■ : N2
■ : 4.4Y7.2/0.2	■ : 7.5YR3/4



付図5 方面別来店予測範囲図 (S=F/20,000)

兵庫県都市計画課

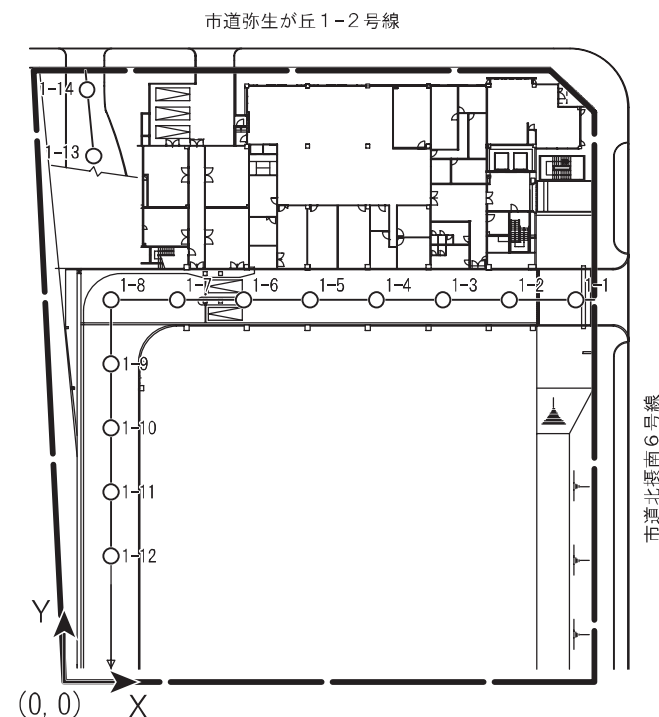
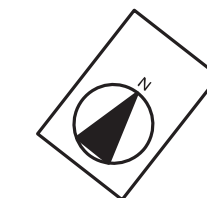
受 付



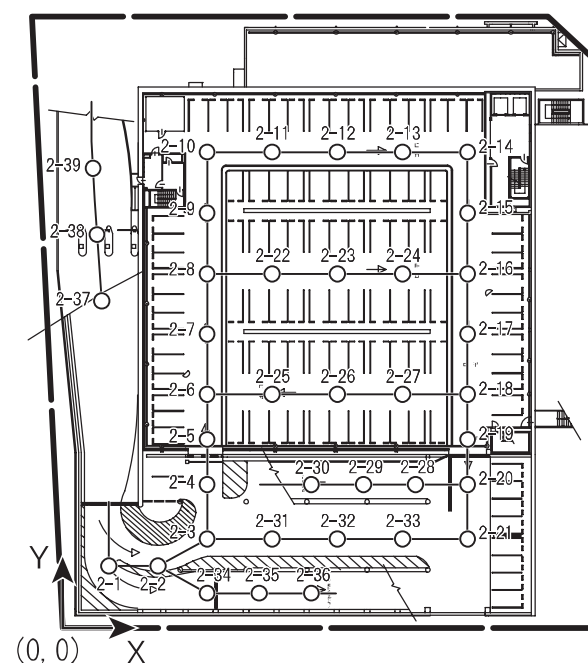
付図6 来退店経路図 (S=1/2,000) 6

受 付

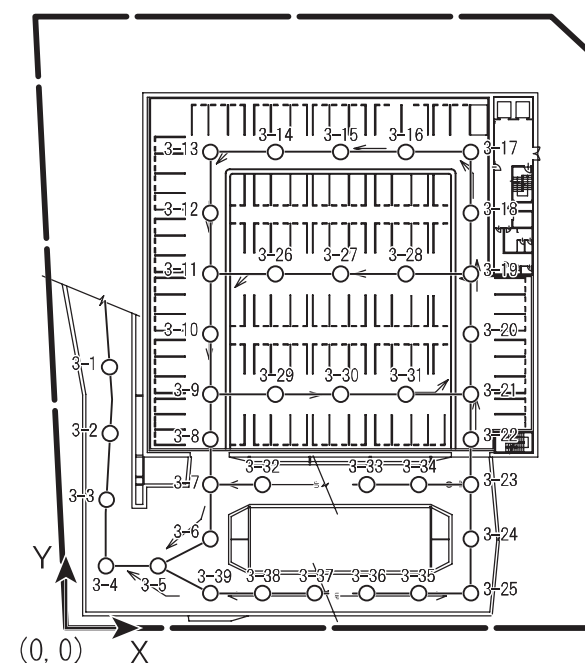
【フラワータウンパーキング 1～RF】



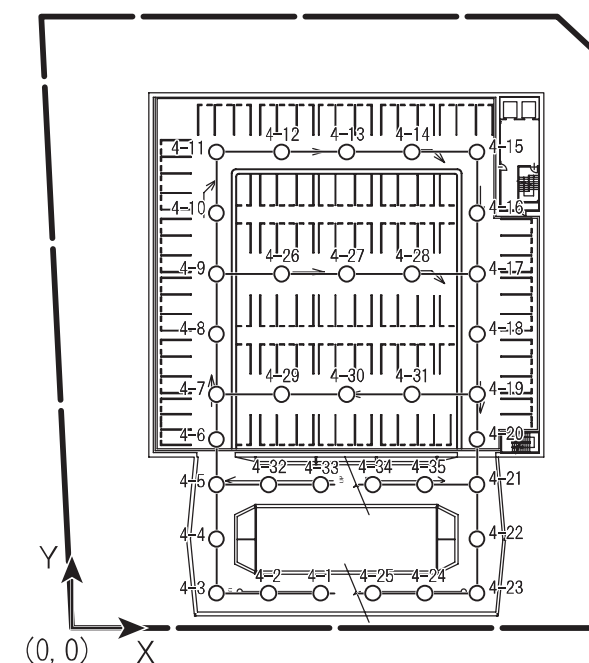
1 F



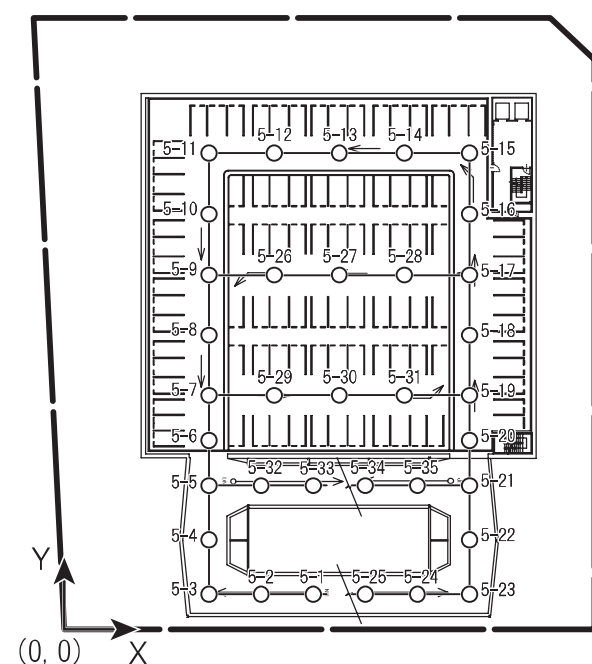
2 F



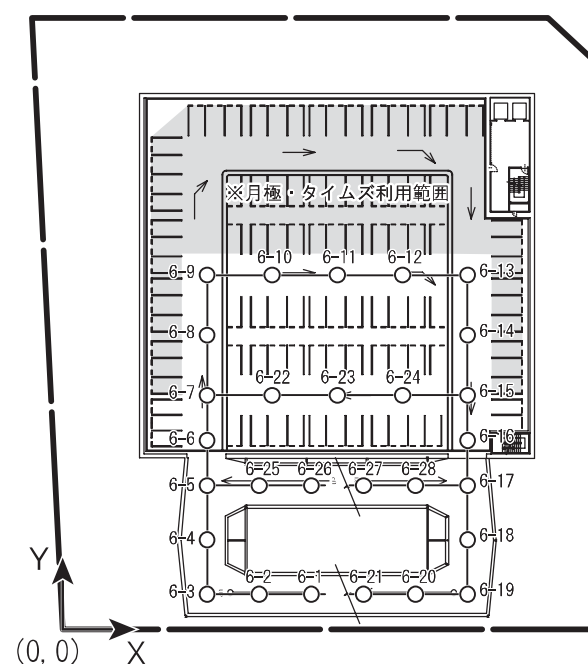
3 F



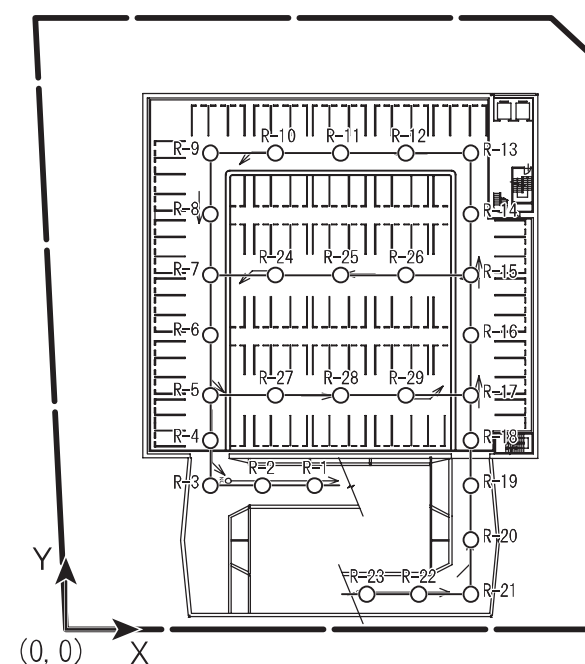
4 F



5 F



6 F



RF



駐車場法チェックリスト

施設名

(仮称)そよら三田・サンフラワー

①	駐車場出口及び入口の位置					
	項 目		チェック欄	項 目	チェック欄	
	1	交差点、横断歩道、自転車横断帯、踏切、軌道敷内、坂の頂上付近、勾配の急な坂又はトンネル		大臣認定を取得した場合		
	2	交差点の側端又は道路の曲がり角から5m以内の部分		大臣認定を取得した場合		
	3	横断歩道又は自転車横断帯の前後の側端からそれぞれ前後に5m以内の部分				
	4	安全地帯が設けられている道路の当該安全地帯の左側の部分及び当該部分の前後の側端からそれぞれ前後に10m以内の部分		大臣認定を取得した場合		
	5	乗合自動車の停留所又はトロリーバス若しくは路面電車の停留場を表示する標示柱又は標示板が設けられている位置から10m以内の部分（当該停留所又は停留場に係る運行系統に属する乗合自動車、トロリーバス又は路面電車の運行時間中に限る。）		大臣認定を取得した場合		
	6	踏切の前後の側端からそれぞれ前後に10m以内の部分				
	7	横断歩道橋(地下横断歩道を含む。)の昇降口から5m以内の道路の部分				
	8	幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校、幼保連携型認定こども園、保育所、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から20m以内の部分 (当該出入口に接する柵の設けられた歩道を有する道路及び当該出入口に接する歩道を有し、かつ、縁石線又は柵その他これに類する工作物により車線が往復の方向別に分離されている道路以外の道路にあつては、当該出入口の反対側及びその左右20m以内の部分を含む。)				
	9	橋		大臣認定を取得した場合		
	10	幅員が6m未満の道路		大臣認定を取得した場合		
	11	縦断勾配が10%を超える道路				
	12	1～11に該当しない	○			
②	前面道路の数					
	項 目		チェック欄			
	1	1つ				
	2	2つ以上	駐車場出入口を自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設置			○
	3		歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるとき			
	4		特別の理由があるとき			
	5		2～4に該当しない			
③	駐車部分の面積					
	項 目		チェック欄			
	1	6,000㎡未満	○			
	2	6,000㎡以上	自動車の出口と入口とを分離した構造とし、かつ、それらの間隔を道路に沿って10m以上としている			
	3		縁石線又は柵その他これに類する工作物により自動車の出口及び入口を設ける道路の車線が往復の方向別に分離されている			
	4		2～3に該当しない			
④	自動車の回転を容易にする必要					
	項 目		チェック欄			
	1	不要	○			
	2	必要	隅切りを行う。 (切取線と自動車の車路との角度及び切取線と道路との角度を等しくすることを標準とし、かつ、切取線の長さは1.5m以上とする)			
	3		2に該当しない			
⑤	出口付近の構造					
	項 目		チェック欄			
	1	出口から2m後退した自動車の車路の中心線上1.4mの高さにおいて、道路の中心線に直角に向かつて左右にそれぞれ60度以上の範囲内において、当該道路を通行する者の存在を確認可能である	○			
	2	確認不可能				
⑥	車路の幅員					
	項 目		チェック欄			
	1	一方通行 (駐車料金の徴収施設が設けられており、かつ、歩行者の通行の用に供しない部分)	自動車:2.75m以上 自動二輪車:1.75m以上			
	2	一方通行 (1の部分を除く)	自動車:3.5 m以上 自動二輪車:2.25m以上			○
	3	両側通行	自動車:5.5 m以上 自動二輪車:3.5 m以上			○
	4	1～3に該当しない				
⑦	建築物の場合					
	項 目		チェック欄			
	1	建築物ではない	○			
	2	建築物である	はり下の高さは、2.3m以上である			
	3		屈曲部は、自動車を5m以上の内法のり半径で回転させることができる構造(自動二輪車専用駐車場の屈曲部にあつては、特定自動二輪車を3m以上の内法のり半径で回転させることができる構造)である			
	4		傾斜部の縦断勾こう配は、17%を超えない			
	5		傾斜部の路面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げている			
	6		2～5いずれか1以上に該当しない			

※自動車の出口又は入口を道路内に設ける場合、②～⑤は対象外となります。

チェックリスト

大規模集客施設条例及び大規模小売店舗立地法の手続時には、計画施設における配慮事項への具体的な対応について下表の右欄に記入し、届出書類と併せて提出してください。

なお、ガイドラインで示した配慮事項によることが困難な場合、個別の計画に応じた安全性を確保するための措置を対応欄に記載願います。

分類	配慮事項	対応欄
(1) 駐車場出入口		
①	駐車場出入口の間口の長さは原則6m以下とし、出庫車線は原則1車線とすること。	駐車場出入口は外側線で走行車線を限定することにより間口の長さを6mとし、出庫車線は1車線とします。
②	駐車場出口においては、前面道路に対する視認性を確保すること。	出入口付近は運転手の視線の高さを超えない低木とすることにより、視認性を確保します。なお各種看板等については、視認性を妨げないように設置します。
③	入庫ゲートを設置する場合は、道路境界から6m以上の距離を確保すること。	入庫ゲートはありません。
④	繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、歩行者等の安全を確保すること。	繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、歩行者等の安全を確保します。
⑤	駐車場出入口及び出入庫ゲート付近の車路に勾配がある場合、停止位置は平坦とするよう努めること。	駐車場出入口の停止位置は平坦とします。
⑥	駐車場出入口付近には、路面標示や標識等による分かりやすい案内及び注意喚起を行うよう努めること。	駐車場出入口付近には、「右折出庫禁止」の看板や停止線等の路面標示を行います。
分類	配慮事項	対応欄
(2) 車路		
①	路面標示や標識等により分かりやすい誘導を行うよう努めること。特に、車路の交差部では路面標示等により優先性の明確化に努めること。	路面標示によりわかりやすい誘導を行います。特に、車路の交差部では停止線及び「とまれ」の路面標示により優先性を明確にします。
②	駐車場の車路は、一方通行とするなど単純で分かりやすいレイアウトとするよう努めること。	駐車場の車路は出入口付近を除き一方通行とし、単純で分かりやすいレイアウトとします。
③	徐行を徹底するため路面標示やハンプの設置等を行うよう努めること。	場内に「徐行」の路面標示を行います。

④	建物配置等により車路の見通しが悪い場合は、注意喚起の表示やカーブミラーの設置等の安全対策を行うよう努めること。	屋外の平面駐車場であり、視認性が悪い車路はありません。
⑤	主要な車路の分岐点等には出口への進路を示すほか、出口によって退店する方面が異なる場合は、その方面を併せて表示するよう努めること。	場内は単純なレイアウトのため、出口までの車路に不明瞭な分岐点はありません。また出入口は 1 ヶ所のため、特に方面表示は行いません。
⑥	駐車場出入口付近の車路は、円滑な出入庫が可能となるよう単純な形状とすること。	駐車場出入口付近の車路は、単純な形状とします。
分類	配慮事項	対応欄
(3) 駐車マス等		
①	必要駐車台数を確保するために設置される駐車マスの大きさは、原則幅 2.5m 以上、奥行 5.0m 以上とすること。	駐車マスの大きさは、以下のとおりとします。 一般用の大：幅 2.5m、奥行 6.0m 一般用の小：幅 2.5m、奥行 5.0m 障害者等：幅 3.5m、奥行 6.0m 軽自動車：幅 2.3m、奥行 4.0m なお区画線を二重線とし、クリアランスを確保します。
②	障害者等用駐車マスは、安全に乗降できるスペースを設けるよう努めること。	障害者用駐車マスの周囲には安全に乗降できるスペースを設けます。
③	障害者等用駐車マスは、原則複数設置とし、建物出入口等までの経路が極力短くなる位置とすること。	障害者等用駐車マスは 4 台とし、建物出入口の直近に設けます。
④	複合的な商業施設などで長時間の滞在や高齢者、障害者等の利用が相当程度見込まれる場合は、停車スペースを設けるよう努めること。	停車スペースを設けます。
⑤	大規模な駐車場等で駐車マスの空き状況の確認が困難な場合は、満空表示等により運転者の負担軽減に努めること。	平面駐車場だけでなく、隣接する隔地駐車場（フラワーパーキング）も利用するため、平面駐車場出入口にて満空表示で誘導します。
⑥	来客用駐車マスは、円滑な出入庫を妨げないよう、駐車場出入口付近を避けて配置するよう努めること。	来客用駐車マスは、円滑な出入庫を妨げないよう、駐車場出入口付近には設けません。

分類	配慮事項	対応欄
(4) 歩行者用通路		
①	駐車マスから建物出入口等までの歩行者用通路は、原則として幅員1m以上の識別しやすいものとし、車路の横断箇所を極力少なくすること。	駐車マスから建物出入口等までの歩行者用通路は、幅員1mの識別しやすいものとし、車路の横断箇所を極力少なくします。
②	島状に配置した駐車マスの背面に歩行者用通路を設ける場合は、車止めを設置するとともに、注意喚起の表示により、歩行者の安全確保を図ること。	島状に配置した駐車マスの背面に歩行者用通路は設けません。
③	自転車使用者が利用する歩行者用通路は、幅員2m以上とすること。	自転車使用者が利用する歩行者用通路は、幅員2m以上とします。
④	障害者等用駐車マスから建物出入口等までの歩行者用通路は、車両の動線と交錯しないようにすること。	障害者等用駐車マスから建物出入口等までの歩行者用通路は、車両の動線との交錯はありません。
⑤	建物が複数棟ある場合は、建物間の動線計画に配慮した歩行者用通路を確保すること。	建物が既存棟を含め複数等ありますが、隣接して立地するため建物間の行き来には問題ありません。
分類	配慮事項	対応欄
(5) その他		
①	歩行者用通路、駐輪場、建物等に面する位置に車路や駐車マスを設置する場合は、防護柵を設けるよう努めること。	歩行者用通路等に面する位置の車路や駐車マスとの間には、バリカーを設けます。
②	営業時間内に搬出入車両等が来客用駐車場を利用する場合は、交通誘導員の配置などの安全対策を講じること。	荷さばき施設への車両は来客用駐車場を利用しません。廃棄物収集車両は来客用駐車場を利用するため、交通誘導員の配置等により安全確保に努めます。
③	駐輪場の位置は、自転車動線が建物出入口前などの人が集中する箇所を通過しないよう配慮すること。	駐輪場の位置は、自転車動線が建物出入口前などの人が集中する箇所を可能な限り通過しないようにします。
④	駐車場内にショッピングカート置場を設ける場合は、適切な位置に設けるよう努めること。	駐車場内にカート置場は設けません。また定期的に巡回し、放置カートの回収に努めます。
⑤	駐車場の一部で夜間における利用を制限する場合は、制限時も適切な動線を確保すること。	夜間の利用制限の予定はありません。

⑥	夜間又は建物内の駐車場においては、障害物や案内標識を明確に認識できる照明施設を設けるよう努めること。	夜間又は建物内の駐車場においては、障害物や案内標識を明確に認識できる照明施設を設けます。
⑦	駐車場や駐輪場は人の視線が確保できる場所に配置し、必要に応じて防犯設備等を設けるよう努めること。	駐輪場は人の視線が確保できる場所に配置し、駐車場は防犯カメラを設けます。
⑧	グラスパーキングとする場合は、日照、長時間駐車の可能性、出入庫の頻度等を勘案して駐車マスを設置するよう努めること。	一部の駐車区画の車止め後方を緑化します。特に日照に影響はありません。
⑨	計画地が信号交差点の角地等で、通り抜け車両の発生が懸念される場合は、駐車場内の安全確保のための対策を講じるよう努めること。	—
⑩	道路に面する位置に駐車マスや駐輪場を設ける場合は、道路から直接駐車や駐輪ができないよう対策を講じること。	—