

第70回まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会議事要旨

- 1 日 時 平成29年12月19日(火)
14時00分から17時30分まで
- 2 場 所 神戸市教育会館 2階 203号室
- 3 出席者 部会長 山下 淳
委員 岡 絵理子
委員 片山 朋子
委員 小村崎 栄一
委員 住友 聡一
委員 森津 秀夫
- 4 審議案件
 - (1) 法第8条第4項の規定に基づく県の意見の有無等について
 - ① (仮称) マルイト姫路ビル (新設)
 - (2) 条例第4条第2項の規定に基づく知事の意見の有無等について
 - ① (仮称) ニトリ尼崎店 (新築)
 - ② (仮称) 明石硯複合施設 (新築)
 - ③ (仮称) ハローズ魚住店 (新築)
 - ④ (仮称) トライアル養父店 (新築)
- 5 審議の概要 別紙のとおり

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（駐車需要の充足等交通に係る事項、騒音の発生に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：等価騒音の予測結果は全て基準値以下であるため、問題ない。主な騒音の発生源は換気設備だと思われるが、回折減衰量が大きい理由を教えてください。

事務局：設置者に確認する。

委員：発生する騒音ごとの予測結果について、a、b地点での換気設備03～06の音源では回折効果は見込んでいないようである。また、予測結果にも問題はないと思われる。ただし、特定事業場に該当すると思われるため、騒音規制法の基準が適用され、苦情が出れば全ての騒音に行政指導が入るので、留意されたい。

委員：大型バスの入出庫に伴う騒音予測は必要ではないのか。

事務局：物販店舗に関して発生するものではないため、予測の対象には入れていないが、夜間の入出庫に配慮するよう設置者に伝える。

委員：機械式駐車場の機械音は予測の対象にならないのか。騒音源が存在するのか確認されたい。

事務局：騒音の有無は不明であり、機械式駐車場に係る騒音の取扱いについては指針に明記されていないが、実態を設置者に確認する。

委員：併設施設（オフィス）とは具体的に何か。

事務局：一般の来客があまりなく、土日は営業しないオフィスだと聞いている。

委員：併設施設の駐車需要は何台を見込んでいるのか。

事務局 : 5 台程度である。

委員 : ホテルの駐車場はレストラン分も含めて完全予約制なのか。

事務局 : そうではない。レストランの駐車需要は、3 台を見込んでいる。

委員 : 敷地東側の自動二輪置場への通路は、すれ違いできる幅員が確保されているのか。

事務局 : 植栽を減らして通路幅を拡幅する方法も考えられる。必要な幅員を確保するよう設置者に伝える。

委員 : 出入口付近に案内看板が設置されていない。

事務局 : 看板の掲示内容は確定していないが、何らかの掲示を行うとのことである。

委員 : 駐車場内の安全性・円滑性に対する懸念があるため、機械式駐車場はホテル専用としてもらいたい。機械式駐車場利用のための十分な待機スペースがないので、物販店舗への来客者用の提携駐車場を別途確保されたい。交通整理員を配置しても、待機車両が発生するのであれば問題である。

委員 : 別途、提携駐車場を確保すべきという意見に同意する。

事務局 : ホテル専用とするのは難しいと考える。機械式駐車場は大臣認定を取得しているため、安全上は問題ないと思われる。

委員 : 駐車場①の駐車マスの大きさが最低限の 5 m×2.3m であり、駐車しづらいと思われる。安全性・円滑性の問題があるので、2.5m を確保されたい。

事務局 : 設置者に伝える。

委員 : 留意事項に、来客者が安全かつ円滑に利用できる駐車場レイアウトとする旨を追記することとする。

委員 : 留意事項 2 について、ホテル利用車両だけでなく、併設施設の利用車両も含められたい。

委員 : (各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項

を付記するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による県の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 大型バスの乗降場所が場内の来退店車両動線を妨げたり、大型バスが周辺道路に停留して来退店車両の入出庫に影響を与えたりすることのない計画とすること。
- 2 ホテル等の利用車両により物販店舗用の駐車台数が不足することのないよう、提携駐車場を確保するなど、ホテル等の利用者向けの十分な駐車台数を確保すること。
- 3 来客車両が安全かつ円滑に利用できるよう、駐車場レイアウトを見直すこと。特に機械式駐車場（タワー型駐車場）を来店車両に利用させる場合に、ホテル利用車両及び来店車両が場内車路を塞ぐことのないよう、待機スペースを確保すること。なお、レイアウト変更により、必要な駐車台数を確保できない場合は、隔地駐車場の併用等を検討すること。
- 4 機械式駐車場（タワー型駐車場）の運用に際しては、常時、十分な数の係員を配置して、機械操作を適切に行い、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 5 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 6 繁忙時ほか、必要に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置し、来店車両及び大型バスの安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 7 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。

※下線部は追記事項

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：(尼崎市からの意見である)「近隣商業地域が敷地の過半であること」について、詳細に説明されたい。

事務局：(付図 3 で説明) 今回の計画は、店舗敷地と隔地駐車場敷地に分かれている。両敷地はメッシュフェンスで区切り、行き来できないようにしている。店舗敷地の用途地域は国道 2 号沿道部分が近隣商業地域、北側が第一種住居地域となっており、過半を近隣商業地域としている。

委員：隔地駐車場の出入口（出入口②）の位置が極めて不適切である。なぜこの位置に設ける必要があるのか。東側の市道に設けるべきではないか。

事務局：当初は東側市道に出入口を設ける計画もあったが、当該道路は小学校の通学路となっており、駐車場出入口を設けることについて地元住民から強い反対があったため、このような計画となっている。

委員：市道に出入口を設けさせないことについて、法的根拠はあるのか。

委員：根拠はないが、事業者としては住民の反対を押し切るようなことはしたくないということだろう。

委員：道路交通への影響を考えると、出入口は国道に設けるよりも、市道に設けるべきである。市の指導により、店舗敷地と隔地駐車場をフェンスで区画するとのことだが、それがむしろ公共の利益を害している。妥当性が感じられない。

委員：市は商業立地ガイドラインの運用において例外は認めていないのか。無理

をして市の商業立地ガイドラインに適合させようとしたことで、いびつな計画になってしまっている。隔地駐車場も含めた全体敷地で考えればもっと望ましいレイアウトになったはずである。

事務局 : フェンスについては、市の建築指導部局からの指導でもある。県からも市の建築指導部局の窓口を確認したところ、「フェンスによる区画が必要」とのこと。出入口の位置に関しては、出入口②は、そのすぐ西側に既存のバス停があり、その移設は困難とのこと。出入口①は、既存のバス停及び歩道橋との関係から、当初の計画ではバス停の東側に設けられていたが、西側の方が交通への影響が少ないという県警からの助言を踏まえ、この位置となっている。なお、市のガイドラインにおいては、第一種住居地域は店舗面積の上限が1,000㎡となっているため、店舗の建物は北側には建てられない。

委員 : 市のガイドライン等の取扱い（フェンス設置が必要な旨やその根拠等）について、市の正式な見解をもらっておいていただきたい。

事務局 : 市と調整する。

委員 : 駐車場法の技術基準において、交差点から5m以内は出入口を設けてはならない。出入口②は交差点の横断歩道から5.8mの距離であるが、他の案件では停止線から5mを確保しているケースもある。運用が統一されていないので、本部会で取扱いを決めるべきではないか。横断歩道からの離隔とすると、場合によっては停止線よりも内側に出入口ができてしまう。個人的には、大きな交差点の場合は、流入部については四輪車の停止線から、流出部については横断歩道の外側からの距離とするのが適当と考える。小さな交差点の場合はどう取り扱うのかも含めて、明確にしておきたい。

事務局 : 駐車場法は権限が市町に委譲されており、基準の運用も市町の判断となる。

ここで統一的な取扱いを決めることは難しい。

委員 : 市町ごとの運用はあるだろうが、この部会での取扱いははっきりさせておいた方がいいのでは。

委員 : 隔地駐車場の出入口②は交通への影響が甚大で、許容できるものではない。出入口は、必要な対策を講じた上で東側市道に設けるべきと考える。また、店舗敷地から隔地駐車場にカートを押して移動する際に、通行量の多い歩道を通らなければならないことも問題である。敷地の東側を供出して東側市道を拡幅し、そこから歩行者が出入りできるようにできないのか。必要駐車台数の算定においても疑義がある。平均駐車時間係数は、本来、店舗面積に比して大きくなるはずなので、今回の店舗よりも小さい、既存類似店の実績値をそのまま用いると過小評価となる。指針値の比を乗じるなど、補正が必要である。

事務局 : 事業者伝えて算定を見直してもらおう。全体収容台数には少し余裕があるため、算定を見直しても台数は充足すると思われる。

委員 : 議案書の「②道路交通への影響に関する事項」の「ウ 出入口②における入庫車両の円滑性の検討」における「間隙時間」はどのように算定しているのか。

事務局 : 出入口前の歩道において、歩行者・自転車の通行量調査を実施し、1時間の中で、出入口前が5秒以上空いた時間を積み上げている。

委員 : 来店車両の左折時間を4秒/台として検証している。この設定での検証は車両が歩道前面に待機状態にあることが前提となるが、それはつまり、入庫待ち車両が滞留している状態である。そのような前提条件で検証するのは適切でない。

事務局 : 出入口の処理に関して、退店車両については、仮に場内に滞留しても一般

交通には影響しない。入庫車両についても、出入口前の見通しが確保されているため、入庫処理において大きな問題は生じないと考えている。

委員：バス停にバスが出入りする際に、来店車両の入出庫が妨げられることがあるはず。それは考慮しているのか。

事務局：そこまでは考慮していない。ただし、出入口手前の20mの位置を起点として阻害時間をカウントしているので、安全率を見込んだ検証になっていると考えている。

委員：処理が可能かどうかではなく、交通への影響が問題だと言っている。入庫が円滑にできなければ、強引に入庫しようとする車両が発生し、事故発生の懸念もある。今の出入口②の位置は、安全性・円滑性の面において問題を抱えている。まだ条例手続の段階であるので、施設計画は見直せるはずである。

委員：出入口の位置や、店舗敷地と隔地駐車場が隣接していながら公道を通らないと行き来できないことは問題である。市のガイドライン等の取扱いを確認すべきである。

委員：市のガイドラインにおいて、第一種住居地域における店舗面積の上限を1,000㎡としているのは、このような地域には集客施設が立地してほしくないという市の意思表示でないのか。配置計画に無理はあるが、このようにされると、市としても拒否できないだけだと思われる。県からガイドラインの運用についてどうこう言うべきではないのではないか。

委員：市に働きかけて何とかしたいということではなく、市の真意を確認しておきたいという趣旨である。

委員：別の場所に駐車場を確保するとなると、事業の採算の問題が生じる。そこまで事業者を求めることができるのか。

委員：店舗面積の調整などにより、原則、敷地の中で駐車場を確保すべきであり、確保できないのであれば隔地駐車場を設ける、ということである。

事務局：隔地駐車場にカートを押していくことが望ましいのかという問題もある。今回の計画に関しては、市は立地させたくないという意図があったと思われるが、事業者側で諸要件を満足できるように考えた結果、このような配置計画となった。

委員：フェンスは車両も人も行き来できないように設置しないといけないのか。それを今後、誰が監視するのか。

事務局：そのとおり。市の指導を受けての措置とのことなので、監視するならば市と思われる。

委員：隔地駐車場の出入口の位置が問題であるため、店舗用の隔地駐車場は別に設けるべきと考える。それができない場合は店舗敷地内で必要台数を確保すべきである。

事務局：公道をカートが通ることが問題との指摘があったが、他店舗でもそのような事例はある。

委員：問題がない場所であればよいが、ここは歩行者等の通行も多い歩道であるため、影響が大きい。

委員：隔地駐車場の出入口が道路交通への影響が大きい場所に設置されており、また、カートを利用する来店客の移動によって歩道の歩行者や自転車利用者等への影響も懸念される。安全性・円滑性の観点から問題があると考えられるため、駐車場の計画を見直すべきである。
(各委員に諮った上で) 意見を有するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による県の意見（案）】

意見を有する。

駐車場の計画を再度検討すること。

(理由)

隔地駐車場出入口（出入口②）における来店車両の入出庫が、周辺交通に大きな影響を及ぼすことが懸念される。

また、前面道路を隔地駐車場から店舗への誘導経路とすることにより、前面道路の一般歩行者・自転車に対し、カート利用者等による大きな影響が懸念されるため。

また、次の留意事項を付記する。

- 1 必要駐車台数の算定方法について、計画施設と既存類似施設の店舗面積を考慮し、再検討を行うこと。
- 2 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 3 繁忙時ほか必要に応じて、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 4 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

※ 下線部は追記・修正事項

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：議案書「3 条例第4条第1項の規定による関係行政機関からの意見」の中で、明石市からの〈通学路の安全対策に関する事項についての意見〉の1に対する事業者の対応の内容について補足説明されたい。

事務局：計画地西側の市道について、付図2では両側の歩道が通学路であると表記されているが、実際には西側歩道のみが通学路として使用されており、東側歩道は通学路として使用されていないことを学校関係者等に確認したことを受けたものである。

委員：付図3で、駐車場内の駐車マスのサイズの記載がない。出入口付近の看板に右左折に関する表記をされたい。未定物販店舗付近に車いす用駐車マスがないことは問題だと思われる。また、未定物販には専用の荷さばき施設・廃棄物保管施設が確保されていないが、問題とならないか。交通関係については、出入口からの右折出庫の検討結果が「大」（遅れの指標）となっており、車両が歩道上で出庫待ちをする懸念があるため望ましくない。左折での出庫誘導とするべきである。計画地南側の店舗についても右左折での入出庫誘導としているとのことだが、問題はないのか。

事務局：事務局からも左折での出庫誘導を指導したが、迂回経路を設定した場合、計画地の東西にある住宅地へ来店車両が進入するという強い懸念を地元住民が抱いており、警察からも指導があったため、この経路としたと事業者から聞いている。南側の店舗において、問題が起こっているという報告

は受けていない。

委員：それでも、検討結果が「大」となっていることは問題であり、左折での誘導とすべきだと考える。

事務局：事業者を検討するよう伝える。

委員：カー用品店のバックヤードに隣接しているスペースは何か。

事務局：車の整備等を行うためのピットだと思われる。

委員：カー用品の店舗については、荷さばき施設が住宅に近い位置に計画されているので、何か騒音対策を考えた方がよいと思う。

事務局：事業者に伝える。

委員：店舗の裏側にグラスパーキングが確保してあるが、表側に確保する方が望ましい。

事務局：利用頻度の高い場所をグラスパーキングにすると、維持管理が困難であると考えられるが、事業者を検討するよう伝える。

委員：留意事項4について、明石市が屋外広告物条例を施行する予定となっていることから、より配慮を求めるものとしてもらいたい。

事務局：留意事項に追記する。

委員：計画地の北側に計画されている駐輪場は、使いづらいのではないか。

事務局：近隣の住宅が面する道路から場内歩道にアクセスできるようになっており、問題ないと考える。

委員：住宅に近接した駐車マスにおいては前向き駐車をさせるなどの対策を、今のうちから検討してもらいたい。

事務局：事業者に伝える。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による県の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 退店車両が出入口付近に滞留しないよう、右折出庫の運用見直しも含めた適切な対応を講じること。
- 2 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。
- 3 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 4 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。
- 5 建築物や屋外広告物については、各法令の趣旨を踏まえ、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

※下線部は追記事項

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要(まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等)について説明した後、審議を行った。

委員 : 付図3に駐車マスの寸法及び車止めの位置を明示すること。看板の表記について、駐車場出入口の看板の敷地側に、出庫車に分かりやすいよう右折禁止や左折禁止を明示すること。また、車いす用駐車マスを未定物販①・③の近くにも設置し、荷さばき施設②・④は店舗出入口及び自動二輪置場に近いため位置を見直してほしい。

事務局 : 事業者に伝える。

委員 : (各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による県の意見(案)】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 2 荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。
- 3 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 4 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に

配慮した効果的な修景緑化に努めること。

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要(まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等)について説明した後、審議を行った。

委員 : 付図 2 に駐車マスの寸法を記載されたい。駐車場②に駐車マスが重なっている箇所がある。駐車場②の出入口②について、左折入庫禁止になっているため、駐車場①の場内を回遊し、出口から出庫して駐車場②に向かった車両が駐車場②へ左折で入庫できないことになる。

事務局 : 事業者に対応するよう伝える。

委員 : 駐輪場と出入口からの車路との間はどのようになっているのか。

事務局 : パイプガードで区切ると事業者から聞いている。

委員 : (各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第 4 条第 2 項の規定による県の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 2 荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。
- 3 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 4 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、

緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。