

第 75 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 30 年 7 月 2 日（月）
 14 時 00 分から 17 時 00 分まで

- 2 場 所 神戸市教育会館 5 階 501 号室

- 3 出席者 部会長 山下 淳
 委員 片山 朋子
 委員 住友 聡一
 委員 室崎 千重
 委員 森津 秀夫

- 4 審議案件
 (1) 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）神戸トヨペット宝塚インター南店（新築）
 - ②（仮称）キセラ川西複合商業施設（新築）
 - ③（仮称）オアシスタウンキセラ川西（新築）

- 5 審議の概要 別紙のとおり

議案1：(仮称)神戸トヨペット宝塚インター南店

審議の概要

事務局から計画施設の概要（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：隣接するレンタカーの店舗については、大店立地法の手続の際には計画地に含めて整理するということがよいか。

事務局：そのとおりである。

委員：そもそも条例の基本計画書提出時に、それを含めた検討をするべきだったのではないか。

事務局：レンタカー店舗については、条例及び法の対象外の施設であり、計画地に含めた検討とはなっていないものの、その影響については大きなものではないと判断した。法手続時には計画地に含めて検討してもらおう。

委員：交通についても、法手続の際に検討をやり直さなくてはならないと思われる。議案書の（2）駐車需要の充足等交通に係る事項の①駐車場に関する事項の2つ目の表で、既存店舗の在庫台数について、時間帯別調査の結果が示してあるが、これは確立された手法なのか。

事務局：最大の滞留台数を求める方法として、一般的に使われている手法である。

委員：確立された手法ではないのであれば、根拠がない検討だと思われる。この手法は、単位時間を1時間とし、その最大値を示しているに過ぎず、どの時間帯で区切るかによって最大値が変動するため、現在示している数値は過小評価となっている懸念がある。単位時間を1時間よりも小さくすれば、現在の滞留台数よりも大きな値が出てくる可能性が高いと思われる、このような手法が適切だとは認められない。

事務局 : 平均的な滞留台数を算定する上では、区切りの単位時間を小さくしても、大きく変わらないと考えられる。こちらの店舗は、カーディーラーであることから、面積に対し、来客が一般的な物販店舗と比べて少ないと考えられることから、新車を販売する部分と中古車を販売する部分とに分けて、既存類似店舗の実績を基に必要駐車台数を算定している。一般的なカーディーラーにおいて、必要駐車台数を 22 台にすることで、駐車場が不足する可能性は低いと考えている。

委員 : この手法での検討を行うのであれば、単位時間の最初に全ての来店車両が入庫し、単位時間の最後に全ての退店車両が出庫したという想定で計算しなければ、最大の滞留台数と言えない。

委員 : 手法が適切かどうか、この場で議論することは、あまり生産性のないことだと思われる。この案件のみではなく、今後事務局としてどのような手法を用いるのか、詰めておいてもらいたい。

委員 : 計画施設が、カーディーラーであることから、来客が試乗を行い、計画施設から出入りすることが想定されるが、その車両について、計算に含まれていない。

事務局 : 既存店舗の試乗実績については、事業者から報告を受けている。既存店舗において、最大でも 65 台/月となっており、土日のみに試乗が集中したとしても、平均的に 8 台/日となるため、影響は軽微であると考えられる。

委員 : 結果的に軽微であるということであっても、数値的に全く示されないのは不適切である。法手続時にレンタカー店舗の車両も含めて計算上も軽微であることを示してもらいたい。また、レンタカーの利用車両も出庫すると思われる南側出入口について、右折での退場があるにもかかわらず

ず、右折時の西ドイツの計算法による検討が行われていない。

事務局：南側の出入口については、出入口前面の道路の通過交通が非常に少ないことから、西ドイツの計算法による検討は行っていない。出入口での右折出入庫が発生する場合でも、前面道路の交通量が著しく少ない場合は、検討をしていない店舗もある。今回の施設については、レンタカーや試乗車の利用車両の台数によっては影響が大きくなる懸念もあるため、事業者を検討するよう伝える。ただ、来客が退店する際には、従業員による見送りを行っていることから、右折出庫の際の円滑性については一定確保されているものとする。

委員：議案書に記載されている県警からの意見の3について、来客車両の出入りの際に従業員が誘導する旨の回答がされているが、入庫の際にもそのように誘導を行うことで間違いないか。

事務局：回答には従業員等が誘導するとあり、入庫については、来店車両がいつ入庫するのか全てを把握できないこともあり、従業員による誘導は行わず、付図3-1に示す看板による誘導も含めていると思われるが、誤解のない表記とするよう、事業者へ指導する。

委員：付図3-1の車いす利用者用駐車マスの前面にPの表記があるが、これは何を示しているのか。

事務局：修理する車両等の引渡し場所を示していると事業者から聞いている。

委員：そういった場所であることが分かるように明記されたい。

委員：緑地面積について、必要緑化面積の算定で、屋上の一部対象となっている。屋上の緑化が必要となる条件を教えてください。また、現在の計画緑化面積の中には屋上というのが示されていないが、付図3-3を見ると、実際に屋上緑化をされている。内訳はどうなっているのか。

事務局 : 事業者を確認する。

委員 : 今回の条例手続の中では、レンタカー店舗の部分は対象外としているが、法手続時にはその部分も含めた計画とするよう指導する、というのはどういうことか。

事務局 : 本来、レンタカー店舗そのものは条例や法の対象外の施設であるが、南側出入口をレンタカー店舗が使用することから、計画施設の来店車両と出入口の使用が重複するため、その影響を考慮し、法手続時に届出書の中で整理するよう指導する、ということである。

委員 : それについては理解した。それならば、条例手続においても、資料を作り直し、提出し直してもらいたいとは思っていたが、そこまで求めない理由について、教えてもらいたい。

事務局 : レンタカー店舗については様々な意見を頂いたが、事業者からレンタカーの貸出し実績やピーク時間等について報告を受けており、その内容から、周辺交通や都市機能に対し、著しい影響を及ぼすものではないと判断したため、再提出までは求めている。

委員 : レンタカー店舗を計画施設に含めた場合、必要緑地面積が変わるのではないか。

事務局 : レンタカー店舗については、建築行為を行わないため、計画施設に入れても緑地面積に変更はない。

委員 : 条例手続について、再提出まで求めないという理由は分かった。法手続時には、レンタカー店舗の影響も含めて整理した内容で、再度議論することにより。

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6条1条第1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 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、来客の安全確保に努めること。
- 3 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 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に努めること。

議案2：(仮称)キセラ川西複合商業施設

審 議 の 概 要

事務局から計画施設の概要（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：現在は、検討を行った交差点において、渋滞が発生していないということとで間違いないか。

事務局：渋滞は発生していない。ただ、検討交差点付近に渋滞交差点は存在している。

委員：その影響は、検討を行った交差点にまでは及んでいないか。

事務局：現地調査の際にはそのような状況にはなっていなかった。

委員：交差点地点Cについて、「非常に大」という検討結果で交通処理可能と判断しているが、この検討結果であれば影響は非常に大きく、別の誘導経路を考える必要がある。

事務局：市道から県道に右折で出庫する際の交通容量が元々小さいため、このような結果となっている。

委員：現況交通での検討結果はどうなっているのか。

事務局：現況交通量で「非常に大」となっている。

委員：そういった車線に交通量を更に上乗せするような経路での誘導は望ましくない。近隣店舗の影響を考慮した見直しの際に、他の経路を検討すべきである。出入口付近の車路は双方向運用となっているが、双方向に必要な車路は確保されているのか。

事務局：事業者を確認する。

委員：駐車場内に一方通行運用の車路が多いため、逆走防止のための対策が必

要である。出入口について、夜間閉鎖の計画があるとのことだが、バイク置き場も閉鎖となるのか。車両動線も含め、駐車場の全体レイアウトがうまくいっていると思えない。

事務局 : 安全性も考慮した上で、法手続の際に整理する。

委員 : 法手続の時に整理するというのはどのようにするのか。

事務局 : 既存店舗の増築なので、事業者の立場に立てば、元ある状態をできる限り使用したいと思われるが、安全性等を考慮し、路面表示や双方向の運用等、レイアウトの見直しを求めるつもりである。

委員 : 現在のレイアウトは、場内誘導を含めて考え直してもらいたい段階の案であると受け止めている。

事務局 : 駐車場の利用制限をかけるため、出入口付近の車路を塞ぐ予定だと思われるが、事業者を確認する。

委員 : レイアウトについては、全体的に見直してもらいたいものと考えているが、駐車場の広いため、歩道が必要だと思われる。場内誘導についても、一方通行や双方向の運用の別が分かりにくい。

事務局 : 事業者に伝え、路面標示や看板、チラシ等で周知する等、対応してもらおう。

委員 : 出入口の幅員が広すぎる。

事務局 : 両端にゼブラ等を表示し、対応するよう指導する。

委員 : 交差点地点Cの評価について、「非常に大」となるため、交通処理が可能という表現に違和感がある。

事務局 : 遅れの指標を表す言葉なので、「非常に大」でも交通処理は可能だが、違和感についてはそのとおりであるので、今後表現を改める。

委員 : 留意事項の2について、事業者が今後、どのように対応するのかの手順は

決まっているのか。また、計画地は土地区画整理事業区域内のため、交通も含めて土地区画整理事業の計画を整理しているのではないのか。このエリア自体、工場跡地の大規模な土地利用転換を行っている。計画施設だけではなく、集客施設を誘導するため、交通の変化を土地区画整理事業計画の中でも考えるべきだと考えるが、どうなっているのか。

事務局：土地区画整理事業区域内の土地利用や施設については都市計画決定を行った上で事業を進めているので、一定の考慮はなされていると考えるが、交通の面では、従前から混雑する場所でもある。事業者へは、条例の手続が終われば情報公開条例に基づき、基本計画書の交通に係る書類を情報提供し、近隣施設と相互に影響を考慮してもらいたいと考えている。

委員：本来、この土地区画整理事業の計画策定の際に、交通についてしっかりと計画されていたのか。

事務局：集客施設の立地が決まっても、店舗については具体的な計画が決まらなければ、検討できないこともあると考える。

委員：土地区画整理事業としては、ある程度の計画はあると思われるが、それらが今回の計画に反映されているのかは疑問である。ここでの議論を超える話だが、本来、市はそういった観点からも意見を提出するべきだと思われるが、定型的な意見が多く、その点については不満である。

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6条1条第1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の周知徹底を図ること。
- 2 大規模小売店舗立地法に基づく手続に際しては、近接して計画されている集客施設の交通処理の影響を考慮した上で、周辺道路の交通に及ぼす影響の検討及びその対策を行うこと。
- 3 駐車場内における車両の通行の安全性・円滑性の確保のため、駐車場内のレイアウト、動線計画等を再検討すること。
- 4 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、来客の安全確保に努めること。
- 5 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 6 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客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。
- 7 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に努めること。

※ 下線部は追記・修正事項

議案3：(仮称)オアシスタウンキセラ川西

審議の概要

事務局から計画施設の概要（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1の審議時に指摘したように、こちらの案件についても、併設施設の駐車場の台数の算定方法について、過小評価となっている可能性がある。また、こちらの計画地については、別事業者の計画について、条例審議を行った実績があり、その際には温浴施設についての必要駐車台数が145台であった。今回はそれより少ない台数となっているが規模が小さくなったのか。

事務局：別事業者の温浴施設の計画との大きさ比較については把握していないので、確認する。今回の計画の台数については、事業者が元々営業していた温浴施設の実績をもとに算出している。

委員：通常、実績を用いた算定を行う際には複数店舗の実績を用いるが、本計画では1店舗のみの実績となっている。また、別事業者の計画から変更があるとは思いますが、台数がかなり減少していることから、台数が不足する懸念がある。クリニックについても、滞留台数の算定方法が過小評価となっている可能性があるため、見直す必要があると考える。また、診療科目数による算定を行っているようだが、計画している診療科目や規模によっても変わってくるため、科目数のみによる検討は適切ではない。平均滞留時間については、どのような調査を行って滞留時間を算出しているのか。単にクリニックのみでの滞留時間を調査しているのではないのか。調剤待ちの時間や、車両までの移動時間についても考慮すると、そ

の分駐車時間は長くなるため、クリニックのみでの滞留時間を調査している場合、過小評価となっている可能性がある。

事務局：クリニックの診療科目については、既存店舗で実際に診療している5科目と同じ科目と別途1科目が入る予定だと聞いている。既存店舗で診療していない1科目については、科目数の割合で割増しを行っているが、その他については、医療統計で科目別にピークを算定しており、単に科目数を積み上げた算定ではない。なお、滞留時間については、平均診療時間であり、車両までの移動時間については含まれていない。平均診療時間については、クリニックモールにある共同待合室で、入場時間及び退場時間を記載したアンケートを回収するという方法で算出しているが、そこには診療後、買物をして処方薬を調剤薬局まで受け取る来客等も含まれる。アンケートでは、店舗との併用の有無についても調査しており、クリニックのみの利用客の割合は26%程度であった。回遊性や重複分を考慮した来客の滞在時間の検討は困難だが、今回は店舗と併設施設について、完全に個別で検討を行っているため、不足はないものと考ええる。

委員：既存のクリニックモールと規模が大きく変わることはないか。

事務局：事業者からはほぼ同等の規模であると聞いている。

委員：必要駐車台数については、物販のみで629台、併設施設を含めると757台となっているが、大店立地法の届出としての台数は629台となるのか。全体台数の863台のうち、629台を上回る台数の部分については、法的手続を経ることなく、自由に増減できる台数となるのか。

事務局：そのとおりである。ただし、施設として駐車台数を充足するだけの台数を確保する必要があることを事業者に伝え、留意を促す。

- 委員 : 入口②から入庫してすぐの車路が交差点形状の合流地点となっており、場内の車両が集中し、車両の入場を妨げる懸念がある。
- 事務局 : 入場を妨げる滞留が発生しないレイアウトとなるよう、事業者にも再検討してもらおう。
- 委員 : 図面が小さいせいもあるかもしれないが、場内の路面表示が分かりづらい。また、入口④から駐車場へのスロープの勾配が16%と急であり先がよく見えない状況から駐車場に進入することとなるため、危険だと思われる。また、車路幅員については、円滑性や安全性の観点から、記載が必要だと考える。
- 事務局 : 誤解を招くような路面表示は、分かりやすいものとしてもらうように事業者にも伝える。スロープについては、付図5-1の北立面図に示されているものが該当のスロープとなる。入口④については常時交通整理員が立ち、スロープについても、車列があれば入場車両も徐行し、他の車両を視認できるものと考えているが、スロープを上りきった箇所については、注意喚起の方法について検討してもらおう。
- 委員 : 駐車場の安全性について、曲がり角の動線の多い、非常に危険な駐車場となっていると感じる。本来ならば、本審議会ではそのような安全性については言及しないものであるが、他の計画を優先して駐車場計画を後回しにした結果が現在のレイアウトとなっていると思われる。後になると対策の取りにくい内容であるため、最初から計画をし直すことも含めて検討してもらいたい。周辺交差点の状況について、現状で混雑が発生しているという理解でよいか。
- 事務局 : そのとおりである。地点3の火打1丁目交差点については、県の新渋滞交差点解消プログラムで渋滞交差点となっている。

委員：既に渋滞をしている交差点については、需要率等の静的解析を行ってもあまり意味がない。この施設ができたことによって、渋滞がどれだけ長くなるのか、あるいは、この交差点を通過するのにどれだけの時間がかかるようになったのか、といった、この周辺の人々にとってどのように状況が変わるのが分かる形での影響の検証が望ましい。駐車場の出入口の数についても、数を減らせないか。入口と出口を分離しているが、集約した方が歩道への影響が少ないのではないか。

事務局：店舗の面積が非常に大きいため、計画されている出入口の数については、減らすことは困難と思われる。また、駐車場法上、この規模の駐車場については、出入口③のように対面車線との分離が図られている場所を除き、入口と出口を分離しなければならないため、集約はできない。

委員：別事業者が提示した過去の計画と、誘導経路がかなり変わっていると思われるが、何か理由があるのか。

事務局：店舗の規模については、別事業者の過去の計画よりかなり大きくなっているため、今回の計画で発生する交通量を誘導するのに最適だと事業者が考えた経路が、現在の形である。

委員：周辺に影響のある公共施設はないという説明であったが、土地区画整理事業で計画地の南側に様々な公共施設が計画されているはずである。

事務局：現在の状況で、計画地の駐車場出入口付近に影響を与えるような公共施設の有無について記載している。今後、別途計画されている公共施設が開業し、本施設が営業を開始すれば、影響が出る可能性はある。

委員：そういったことも含めての土地区画整理事業であり、先に開業するからといって、何も検討しなくてもいいということにはならないだろう。そういったことも含めて交通計画を立て、問題ないと市が判断しているの

であればよいが、そういった計画となっていないと感じる。また、留意事項3として、出入口③の部分に導流レーンの設置等を検討する内容が付記されているが、この内容については、何か要望があったのか。この内容に反対する訳ではないが、道路拡幅等を伴うため、地元住民から強い要望があった等の理由がないと、事業者側に過度な要求になる懸念がある。こういった対策には賛成であるが、こういった時にこれほどの内容を留意事項として付記できるのか。

事務局：土地区画整理事業については、交通計画は市で全体的な工程を立てているものと考えている。渋滞交差点については、出入口3前面の県道は、非常に交通が集中する道路であり、地点3の火打1丁目交差点については、300m程度の渋滞が発生することもある。隣接する地点5の火打2丁目交差点まで渋滞が伸びることはないが、路線で非常に多いことには変わりはない。県としても非常に重要な路線と考えていることから、内容としては厳しいものとなっているが、導流レーンの設置も含めて検討をしてもらいたいという意図である。

委員：スロープからロイヤル棟の屋上駐車場を利用する場合、駐車場に到達するまでにカーブが多い。空き駐車マスを探すため、場内で回遊することも考えられるが、場内には合流地点が多く、消費者にとって非常に危険な駐車場となっている。全体のレイアウトの見直しをお願いしたいが、もしこの形で計画を進めるのであれば、非常に丁寧な誘導が必要となる。

事務局：ご指摘のとおり、カーブや場内には合流地点が多く、複雑な誘導であるため、場内誘導や路面表示を検討するよう事業者伝える。

委員：議案書には屋上緑化についての計画が記載されているが、図面上で確認できない。計画が図面上で確認できるよう、事業者へ整理をお願いし

たい。

事務局：緑化箇所が分かるように図面に記載するよう、事業者へ指示する。

委員：駐車場のレイアウト、入口4については、特に留意事項に追記し、安全性を考慮した上で検討してもらいたい。

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6条1条第1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 大規模小売店舗立地法に基づく手続に際しては、近接して計画されている物品販売店舗の交通処理の影響を考慮した上で、周辺道路の交通に及ぼす影響の検討及びその対策を行うこと。
- 3 店舗営業開始により、計画地西側の県道（県道川西篠山線）への影響が懸念されるため、西側出入口（出入口③）への入庫待ち車両が発生しないよう、導流レーンの設置等を検討するとともに、南西側入口（入口②）について、火打2丁目交差点（地点⑤）から十分な離隔距離をとること。
- 4 駐車場内における車両の通行の安全性・円滑性の確保のため、駐車場内のレイアウト、動線計画等を再検討すること。
- 5 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、来客の安全確保に努めること。
- 6 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。

7 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客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。

8 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に努めること。

※ 下線部は追記・修正事項

次回（第76回）まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会の開催日程
について

次回まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会は、平成30年7月25
日（水）に開催する。

議事録署名人について、

今回（第75回）まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会議事録
署名委員として、室崎委員、森津委員が指名された。

以上、この議事録が審議の概要を反映したものであると認め、ここ
に署名捺印する。

平成 年 月 日

まちづくり審議会委員 _____ 印

まちづくり審議会委員 _____ 印