

第 82 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 31 年 2 月 12 日 (月)
14 時 00 分から 16 時 00 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 片山 朋子
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
 - ・(仮称) ドラッグコスモス佐用店 (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
 - ・(仮称) ライフ西宮芦原店 (新築)
 - ・(仮称) 鳴尾駅前商業施設計画 (新築)
- 5 審議の概要 別紙のとおり

議案1：(仮称) ドラッグコスモス佐用店

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：本件は、届出後の手続における住民意見を受け、建物配置や設備機器などの計画が一部修正されているため、修正された計画における騒音の総合的な予測・評価結果について意見を述べる。地点A及び地点Bは問題ないと判断する。住民意見を受けて地点Cの位置、更に設備機器の配置も変更された結果、地点C・D・Eで騒音レベルが非常に低くなっており、全て問題ないと判断する。これは、住民意見を受け、設置者が施設計画を変更したのか。

事務局：そうである。

委員：地点F及びGは、来店車両走行音が主な音源になっているが、特に問題ないと判断する。夜間に稼働するのは空調室外機と冷凍用室外機だけであり、夜間騒音レベルは非常に低い値になっている。発生する騒音ごとの予測評価も、規制基準を大きく下回っており問題ないと判断する。

委員：地点C及びcの位置を付図の6-1と6-2で変更しているが、問題ないのか。

委員：住民意見を受けて修正した付図6-2のとおり、設備機器の位置変更を考慮して騒音予測地点を西側に変更しているので問題ない。

委員：了解した。なお、留意事項6「周辺地域の生活環境の保持の観点からの住民、近隣住民等の意見に対し」とは、提出された意見には、大店立地法において対応を求める必要がある事項とそうではない事項があった

ため、大店立地法において対応すべきことについてというニュアンスだと理解してよいか。

事務局 : そうである。

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：法第8条第4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 繁忙時等は、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。
- 3 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。
- 4 屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺営農環境に与える影響の軽減に努めること。
- 5 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。
- 6 周辺地域の生活環境の保持の観点からの近隣住民等の意見に対し、適切な対応に努めること。

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：自動二輪車等用の駐輪場へは、消防活動空地の付近から出入りするのかな。

事務局：そうである。

委 員：駐車場の出入口の付近で自動二輪車等が出入りすることになる。上階の駐車場から下ってくる車両からすると、吊り看板を見上げた直後に、左方から突然、自動二輪車等が出てくることになり、危険である。また、駐車場法の基準には適合しているが、スロープの勾配が厳しい。最後の数メートルは勾配を緩やかにしているが、出口として全体的に問題があり、見直す必要がある。南側は住宅が近く、法律に基づく届出の際、騒音評価について注意が必要。この計画は、限度一杯作ったという形で、好ましくない。

事務局：駐車場出入口については、退店車両と自動二輪車等が交錯し、事故が起こることが懸念されるため、事業者に再度検討を求める。

委 員：スロープの看板は下に設置すればよい。

事務局：駐車場出入口の間口を絞ったため、消防活動空地の手前にスペースがある。視認性を確保しつつ、自動二輪車等の出庫に係る注意喚起と左折出庫の誘導を表示する看板の設置を検討するよう、事業者伝える。スロープの勾配は、駐車場法の基準を満たしているが、駐車場レイアウトについて何か工夫はできないか、事業者を検討を求める。

委 員：3階駐車場のゲート手前は1台分のみフラットで、他はスロープであり、

もう少しフラット部分を設けてはどうか。

事務局 : 事業者に検討を求める。

委員 : 両度町南交差点(地点1)で、退店後に右折用車線に移るのは非常に厳しい。この位置関係では、右折の退店経路は設定すべきではない。もっと言えば、出入り口の位置が悪い。

委員 : 交通量が多いところで、右折レーンへ入っていくことは大変危険である。

事務局 : 右折レーンへは車線を二つ跨いで移動しなければならない。近隣交差点の混雑度も踏まえつつ、右折する箇所を少しずらせないか、事業者を検討を求める。

委員 : 思い切って地下駐車場にしてはどうか。地下だと移動は1階分だけであり、勾配も緩やかにできる。

事務局 : 地下駐車場はコストが上がるが、委員の意見を踏まえて、総合的に検討するよう事業者伝える。

委員 : カーブの部分はフラットになっているのか。

事務局 : そのとおりである。

委員 : スロープの途中で停まることも多い。ブレーキを踏んだが下がってしまう車があると思うが、そうすると危ない。

委員 : どの部分の壁面を緑化するのか。3階・屋上部分はないのか。

事務局 : 南面、東面と西面の壁の一部を緑化する。屋上も、駐車マスに接する部分の一部を緑化する計画である。

委員 : 適切に維持管理をしてもらいたい。

委員 : 左折出入庫を徹底するという説明であったが、出入口付近にあるゼブラ帯を利用し、右折で入庫する車両が発生すると思われる。何か対策が必要ではないか。

事務局：前面道路は1時間に1千台以上が通過する山手幹線であり、間隙を縫って右折することは困難である。

委員：了解した。ただ、手前の信号で車が止まれば、右折できるのでは。

事務局：可能である。

委員：出庫した車両が右折レーンに入る時に、前面道路の交通に支障が生じるおそれがあるため、退店経路の見直しを求める必要があると思う。

事務局：退店経路の見直し、特に両度町南交差点で右折をする場合、前面交通へ支障があるため、退店経路の見直しを含め検討するように、留意事項等を修正する。

委員：自動二輪車等の駐輪場の件も、問題が大きいため、検討し直してもらったほうがよい。

事務局：承知した。文案は後日調整させていただく。

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、留意事項に2点を追加するものとする。

【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 駐車場の出入口を出庫し、両度町南交差点（地点1）を北方面へ右折する経路は、同出入口から右折レーンまでの距離が短く、前面道路の円滑な交通に支障を来すおそれがあるため、来退店経路を再度検討すること。
- 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 繁忙時等は、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 出庫する車両と出入庫する自動二輪車の動線が駐車場の出入口付近で交錯するおそれがあるため、出庫する車両に対する左折出庫の案内及び自動二輪車に対する注意喚起に係る表示を適切に行うこと。

5 建築物及び屋外広告物は、周辺環境に配慮した外観及び形態にすること。

6 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

※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：将来、駅前ロータリーが整備され、供用開始されれば、時間的な偏りも当然想定されているはずなので、留意事項の3を付すのは分かる。これまでロータリーに絡む事例はなかったのか。

委員：駅前ロータリーを利用した方が経路としてはよくても、これまでは、それを避けてきたのではないか。

事務局：駅前広場に設けるロータリーは都市機能の一部であり、来店車両による都市機能への影響が明らかなため、経路としないのが基本と考えている。しかし、本件の場合、計画地周辺には密集市街地が広がっているため、現実的な迂回経路が確保できない。また、計画地北側の歩道や駅前広場を経由する駅利用者と来店車両が交錯するため、これらの部分に接客車両の出入口を設けることに反対する地元要望もあった。さらに、計画地南側の前面道路は、西行きの方通行で幅員は歩道部分込みで6mであり、計画施設には鳴尾駅前を通らなければアクセスできない。また、武庫川女子大学の最寄り駅であり、多くの学生が利用するため、来店経路にすることは非常に問題がある。よって、これらを総合的に検討した結果、西面に出入口を取らざるを得ないという判断である。なお、北へ寄せると交差点、南へ寄せると高架があるため、視認性も悪くなることから、この位置に設けている。

委員：現状どうなっているのか分からないが、敷地を一部減らして道路を広げ

ればよいのではないか。計画地は土地区画整理事業の区域内であり、このような商業施設が立地するということを想定した上で、ロータリー等が整備されているはずである。そもそも、この規模の商業施設を作れば駐車場がどの程度いるかは当然想定できることである。隔地駐車場についても、満車時における隔地駐車場への経路が非常に複雑である。これを、どうすれば周知徹底できるのか疑問に思う。チラシの案内で誘導できるという認識は、非常識である。

事務局：計画地への迂回路として駅前のロータリーを使う場合、都市機能へ与える影響、例えば駅前広場の利用者の安全性等について検討すべきと考える。今回は、駅前広場等の道路管理者である西宮市、交差点については交通管理者である兵庫県警と協議した結果であると設置者から報告を受けている。

委員：西側にしか出入口が設けられなくとも、敷地を一部削って西側道路の車線を増やせば、右折レーンも取れ、現計画よりも周辺交通に与える影響は少なくなる。

事務局：過去には、事業者が敷地の一部を提供して、右折レーンを設けるスペースを確保したという事例があるが、現在は、店舗のために右折レーンを設けること自体を交通管理者が認めていないと聞いている。

委員：当該地の土地区画整理事業は終わっているのか。

事務局：現在も事業段階であり、施工期間は平成32年度までである。

委員：それならば、土地区画整理事業において道路整備を行えばよい。交通管理者の問題ではなく、道路整備の問題である。

事務局：道路整備は西宮市が実施しているが、店舗へ入るための右折レーンを設けることを交通管理者が認めていない。

委員：留意事項の3の「交通処理の再検討を行うこと」について、交通処理について再検討して、何か見直しできるのか。

事務局：記載のとおり、根拠データの調査時期が古いため、状況把握する予定である。

委員：それは分かるが、新しいデータを根拠に、交通処理の方法を変えることはできるのか。交通処理の方法について複数案があるならよいが、案が1つしかないなら再検討を求めても意味がない。

委員：再検討というより、実態調査を実施した結果、数字上処理できるか、できないかという結果しかないのではないか。

事務局：例えば、交通量が増えて、無信号交差点がうまく機能しなくなるならば、交差点に信号を設置することも検討の一つになるかと。

委員：だから、県警が結局どう判断するかという話である。

委員：そう簡単に信号は設置できないと思うが。

事務局：法手続の際にも古いデータを出すのではなく、まず、事業者が発生交通量を把握した上で、根拠を示せるようにしてほしいと。

委員：それだけであれば、「交通処理の再検討」を求める文言はいらない。実態調査、要するにロータリーを経路とした場合の結果に基づいて数字を出してくれと言うだけのことを留意事項として付すかどうか。交通量の計算を行わせるのは大事だと思うが、留意事項として、それを書いても意味があるのか疑問である。そもそも、経路を変更できないなら、あれこれ言っても無駄である。隔地駐車場も含めて、これでよいのか。

委員：条例の趣旨からすると、根本的な計画の見直しを求めてよいと思う。県警からの意見で、出入口①の移設の検討を求めたのに、事業面積が確保できない可能性があるという理由で、県警が簡単に引き下がるのは、不

満に思う。しっかり検討した結果、移設したらどうしても事業面積が確保できないという答えが返ってきているならともかく。出入口を移設することを考えて、もう一度検討し直しを求める意見を付してよいと思う。事業者の立場ばかり考えてあげるよりも、なぜこの条例を作ったのかを考えたら、この案で引き下がるわけにはいかないと思う。

事務局 : 計画案における交差点の報告は、調査を行い、結果を持って県警と協議してもらおうことになる。

委員 : この計画自体がそもそも良くない。出入口の位置を本当に変更できないのか検討し直すべきである。屋上駐車場までの急勾配のスロープは、フラットな部分がほとんどない。また、満車の際は、複雑な迂回を経なければたどり着けない隔地駐車場を使用してくださいという計画になっている。南から隔地駐車場の横を通って来店する車両に対しては、隔地駐車場より手前に満空表示を設けるべき。これらを含めて、計画全体の見直しをすべき。

事務局 : 出入口の位置も含めて全体の計画を見直すよう、留意事項に加える。

委員 : 留意事項ではなく意見とすべき。今回は、留意事項で云々という話ではないと思う。駐車場については、屋上駐車場と隔地駐車場との一体的な活用、出入口①からの形状など、再検討が必要である。そもそも、来退店経路にしても、駅前ロータリーの利用等について見直してもらわないといけない。これは意見として付すべきだと思う。

委員 : 隔地駐車場についても、半径 200 メートル以内には、月極駐車場も含め、結構駐車場がある。それを本当に確保する努力をしたのか疑問に思う。だから、使えるか使えないか分からない、こんないい加減な計画をそのまま持ってきたということじゃないかと思う。

委員：机上だけでつじつまを合わせた感が否めない。

事務局：この事業計画については、検討された上でこの計画に至っているが、経路自体がかなり不自然で、違和感がある部分は我々も認めるところであり、留意事項ではなく、県の意見として事業者へ通知する。意見の内容については、調整させていただきたい。

委員：出入口①の位置。それから、来退店経路のあり方、それから、出入口1の構造・形態、その他の議論も含めて。そもそもというところから検討し直してもらいたい。これは意見として出さないといけない。机の上で、何かつじつま合わせで何とかでっち上げました。というのが露わなものであって、こういうものに対して何もしないというわけにはいかない。

委員：事業者が阪神電鉄でしょ。だから、大規模小売店舗として使いたかったら、駅の計画の初めから一体で使いやすいように計画すればよかったはず。それをせずに、後で無理な計画をするのは間違っている。

委員：土地区画整理事業区域内やその他の内容についても、もっと早い段階から対応できたはず。

事務局：阪神電鉄も然り、西宮市の土地区画整理事業も然り、通常であれば区画整理事業をすると、想定する土地利用に合わせた用途地域の見直しをするのが通例と認識しているが、今回は、第2種住居地域のままであった。仮に、用途地域が近隣商業地域に見直されていた場合、必要駐車台数は現計画より減少し、隔地駐車場は不要となる。その場合、もう少し違った案もあったのではないかと考えられる。一方で、用途地域の変更は市が決定するものであり、後背地が密集市街地であること等を考慮したためかとも思う。意見の書き方については、後程相談させていただく。

委員：出入口の変更だけで済むのか。むしろ、規模の縮小等も含めて計画全体

を検討し直してもらう必要がある。

事務局：近隣の阪神今津駅に接したスーパーがある。駐車場は混雑していない。高齢者の利用が多く、来店方法は自転車や徒歩が多い。甲子園球場で試合がある時以外は、車の利用者はそれほど多くない。事業者は、基準に従い必要駐車台数分のスペースを設けているが、おそらく満車になることはないであろうとの少し甘い計画をしているとも考える。事業者に県の意見を伝えた上で検討を求める。

委員：隔地駐車場は、ゲートがあるのか。なければ駅利用者が自由に駐車しすぐに埋まってしまい、利用できなくなるのでは。

委員：(各委員に諮った上で) それでは、当部会として、意見を付すこと、あわせて、留意事項も少し文言修正することとする。

【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）】

次の意見を有する。

- 1 来退店経路が合理的かつ妥当なものとなるよう措置を講じること。
- 2 右折による出入庫を防止するため、駐車場の出入口の位置の変更等の措置を講じること。

(理由)

本計画の来退店経路は変則的かつ複雑であり、来退店する車両の右折による出入庫の発生や、これによる前面道路の通行車両の滞留など、周辺地域における道路交通に大きな影響を及ぼすことが懸念されるため。

また、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 繁忙時等は、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。
- 3 計画地北西にある無信号交差点について、大規模小売店舗立地法に基づく手続を行うまでに、阪神鳴尾駅北側に計画されている駅前広場の供用開始後における交通実態調査を実施し、交通処理の再検討を行うこと。
- 4 建築物及び屋外広告物は、周辺環境に配慮した外観及び形態にすること。
- 5 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

※ 下線部は追記・修正事項