

第 121 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 令和 5 年 5 月 18 日 (木)
午後 2 時 30 分から午後 4 時 45 分まで
- 2 場 所 ひょうご女性交流館 501 号室
- 3 出席者 部会長 山下 淳
委員 岡 絵理子
委員 宮野 順子
委員 北川 博巳
委員 亀田 孝子
委員 平栗 靖浩
委員 兒山 真也
- 4 審議案件
第 1 号議案 姫路市における (仮称) ユニクロ・GU 飾磨店の新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
- 5 審議の概要 別紙のとおり

議案 1 : (仮称) ユニクロ・GU 飾磨店

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： 壁面緑化について、仕様等の基準はまだ決定していないということか。
壁面緑化の生育については、非常に成績が悪いと聞いており、基準を厳しくするという事だったと思うが。

事 務 局： 現時点ではまだ決定していないが、基盤造成型などの生育実績のある製品の使用を推奨する方向と聞いている。それを踏まえ対応を考えるよう、今後事業者にも伝えていきたい。

詳細な内容については、環境の保全と創造に関する条例の手続の中で事業者が示すこととなる。しっかりとした案を提示してもらうためにも今後壁面緑化を計画する場合、その仕様等について十分検討するよう新たに留意事項を付記していきたいと考えている。

委 員： 駐車場内のレイアウトで、一番西の隅に駐車したい車は、搬出入車両の軌跡にあるゼブラの部分を使うとことになると思うが、これについてはそこを使って問題なく駐車をすることができるのか。

事 務 局： 周辺が既に駐車されてしまっている場合は、ゼブラの部分に頭から入れて転回することになるが、特に問題はない。

委 員： 入口から入った車は、矢印に沿って右に回っていきそうなものだが、実は左にも曲がることのできるのだから、もう少し示し方に工夫が必要ではないか。それと、関係機関からの意見で、路面標示について進行方向を示すものと進行禁止を示すものは個別に表すこと、矢印の色は別

にするなどの工夫を求める記述がある。来客車両が容易に判断することができるような路面標示の工夫等について、留意事項として付記すべきではないか。

事務局： 路面標示については利用者にとって分かりやすいものとするよう指導しているが、テナントが駐車場内のレイアウトに関する権限を持っており、対応はテナント側で考えるようである。

関係機関からの意見にある路面標示については、入口付近などに進行方向とそうでない方向を一体表記した矢印に対しての意見で、これを別々の矢印で標示するようにとの趣旨であり、加えて、それぞれを認しやすいように色分けをすることを求めている。現段階では現在の計画をベースに引き続き協議している状況である。

委員： 進路に×印を付ける標示はあまりよくない。あと、周辺道路について、交差点1で大きくUターンすることになる。出口からこの交差点までの距離や車線変更の観点から、国道250号への合流が一番危険なポイントではないかと思う。既存交通量がそれほど多くないとしても、店舗の来退店のピーク時には全121台のうち72台が通ることになる。安全に通行することが可能なか資料からでは判断ができなかったの、具体的な行動や視認性等について確認したい。

事務局： 当該交差点の停止線から施設の出口までの距離は、40mほど確保することができている。前面道路は片側2車線であるが交通量はあまり多くないため、右折レーンへの車線変更はそれほど難しくない。また、交差点からの右折については、右折するタイミングで対向する車線は赤信号になる信号サイクルであるため、交通の安全は確保されるものと考えている。

関係人： 出口から1車線またいで右折レーンに合流することになるが、1回の信号サイクルで、一番多い時でも信号待ち車両が5、6台という状況である。1列なら36mほどになるが2車線あるので実際はもっと短くなる。

委員： 交通量が少なければ右折入庫する車両もあると思われるが、前面道路にポストコーンを設置するのか。また、敷地東側の交差点の手前で右折入庫を禁止していることが分からないため、周知する必要がある。

事務局： 設置する予定はない。事業者は、チラシやホームページ等で来退店経路を周知するほか、敷地入口付近に右折入庫禁止等の看板を設置し、左折入庫の誘導を徹底する。

委員： 以前は右折の入出庫を認めているのか。

事務局： 以前は、ユニクロのほかゲームセンターと飲食店が別棟で営業していたが、当時は特に出入口の運用を限定していなかったと聞いている。今回の計画に当たり、手続を進める中で、右折入出庫を認めると片側2車線の道路をまたぐ危険な運転になり、関係機関の意見だけでなく事業者として右折を許容すべきでないとの結論に達したため、現在の案になっている。また、通過交通の安全確保の観点からは、ポストコーンは障害物でしかなく、設置することでかえって悪影響を及ぼす可能性が高い。むしろ、右折を阻止しなければ安全を確保することができない、その上でポストコーンを設置するほかに手立てがないという状況でもない限り道路管理者としても設置に慎重にならざるを得ない。設置に関しては事業者に権限はなく、事業者都合という一面的な理由のみで設置できるものではない。

委員： 敷地内の出口西側の駐車スペースの前に進行方向を示す矢印がない。

一方通行の経路誘導が徹底されるよう路面標示を追加するなどの対応が必要ではないか。

事務局： 指摘を踏まえ対応するよう事業者に求める。

委員： 場内の掲示や路面標示については、関係機関からの指摘を事業者としてどのように受け止めるかという問題だ。

事務局： 駐車場の路面標示等の場内の運用については、周辺道路交通への影響に関わるものではない。店舗としても今まで運営してきた実績に基づいて、これが最適という案を提示しているので、一定尊重されるべきであると考えている。その上で、関係機関と協議を継続し、より良い方向になるよう計画するとの回答を事業者から得ているため、問題ないと考えている。

委員： 協議を続けるだけでいいということではなく、より良い結論が得られるよう留意事項に付すべきではないか。

事務局： 留意事項として追加する。

委員： 店舗では高いポールを立てて店舗名を記した看板を設置すると思うが、その看板に合わせて右折禁止である旨を記しておけば、少し遠くからでも来店車両に伝わるのではないか。

関係人： 敷地内であれば対応できる部分はあるので今後検討していきたい。

あと、駐車場内の路面標示の話であるが、例えば、直進と右折不可の矢印を2本に分けては標示する意見をもらっているが、事業者としては、車両が並列して走行することを認めているような誤解を受けるデメリットがあると考えている。今、運営している他の店舗を見てもそのような標示で運営しているところはなく、色の塗り分けのことも含め、より良い方向に落ち着くよう今後とも協議を続けていきたい。

委員： 壁面緑化は、あまり実績が上がっていない印象を受ける。計算上は緑化面積にカウントされているが、実際には目論見どおりに育っていないところがあまりに多く、それは民間施設に限らず公共施設でも同じ状況である。生育している実態が伴っていかなくとも緑化したことになるというのがよろしくない。維持管理の状況等も含めた厳格な対応を求めていくことは難しいと思うが、やはり壁面緑化の基準の見直しは必要ではないか。

委員： 過去2年分の届出を基に調査をしたところ、かなり成績が悪いということで今基準の見直しが進められている。今回の計画のように北側のかなり広範にわたって壁面緑化を計画するものは特に注意が必要。

委員： 日当たりの面から北側は不利ということと、それから北側隣地が工場敷地であることから、こちら側への緑化がはたして趣旨に沿うものかどうかという点も分からない。西側や東側への緑化も含め考えてみるのもよいのでは。基準となる緑化率を満足するのは当然として、そもそも緑化が求められている趣旨について今一度考えてもらいたい。

委員： 前面道路からの右折入庫を禁止することについて、しっかり周知できないと事故等のトラブルを誘発する原因にもなりかねない。周知の方法についてもう少し具体的に聞きたい。

あと、壁面緑化などの敷地内緑化の対応を環境の保全と創造に関する条例において求める理由を教えてほしい。景観上の配慮という意味合いが大きいのか。

事務局： 説明会については、大店立地法で開催を義務付けており、必ず2回開催することになっている。その説明会の中で、当然ながら来退店経路についても説明し理解を得ていくことになる。加えて、ホームページ

への掲載やチラシの配布等も行われるので、合わせて周知が図られていくものと考えている。

緑化については、ヒートアイランド現象への対応ということで一定面積の緑地面積の確保を求めるものであり、特に景観的な配慮を趣旨とするものではない。

関係人： 説明会に参加されない方に対する案内経路については、大店立地法の説明会以外にも自治会等に対し個別に説明する機会を設けることで周知できると考えている。約半径2kmの商圈であるため、遠方からの来店車両については、開業時のチラシやホームページに誘導のための案内図を掲載し周知する。最近では事前にホームページを見て来店する方が増えてきており、一定周知は図られるものと考えている。加えて、広域誘導看板を周辺に設置できないか交渉を進めているところ。

委員： この計画は、まちづくりに関する計画と整合しているということであるが、立地適正化計画に関して言及されていない。都市機能誘導区域内での計画でないとする整合性において問題は生じないのか。

事務局： 姫路市からは、都市計画の観点から支障ないと回答を得ており、上位計画である都市計画マスタープランとも整合しているので、県としては支障ないと考えている。

建築基準法上の用途制限でも、例えば、住居系の用途地域である第一種住居地域では延べ面積3,000㎡までの施設の立地が認められている。今回の施設の延べ面積は2,371㎡であり、住民の日々の生活のために必要な利便施設として趣旨に沿った適正な規模であると市も判断している。

委員： 条例上は立地適正化計画との整合について、直接的な判断材料とはし

ていないということか。

事務局： 条例上は、都市計画マスタープランと広域土地利用プログラムとの整合を求めている。現在のゾーニングで立地適正化計画との整合性を欠く商業ゾーンの認定はないとの認識であるが、今後の改正において改めて確認する。

委員： 駐車場内の歩行者用通路について、黄色で示されているが、その仕上げはどのようなものになるのか。店舗入口前は縁石が配置されていて段差があるように見えるが、それ以外のところはアスファルトの仕上げなのか。車を降りた人は緑地沿いを歩いて行く流れを考えると緑地に沿って通路をつないでおくべきではないか。あと、トイレに横断歩道のルートをとっておくべきではないか、止まれの前のところは、横断歩道がなくても問題ないのか。

関係人： 歩行者用の通路として黄色で着色している部分は全てが同じ仕上げではない。店舗の前の黄色部分についてはインターロッキングのようなものになる予定。横断歩道のある真ん中の歩行者用通路についてもアスファルトではない別の仕上げを予定しているが詳細はまだ決まっていない。駐車スペースの前の部分は歩行者が通るところなので、白線等の線引きをする計画である。また、緑地に沿って歩行者用通路をつなげることが可能か検討する。

委員： 第1号議案について、事務局案は知事の意見は有しない、その上で5つ留意事項を付記するというものだが、留意事項に関しては、1つは場内の路面標示について、2つ目として壁面緑化について、案の修正を行いたい。

委員： あと、掲示や看板設置は敷地外も含めて考えるべきなので、そのこと

も踏まえ修正してほしい。

委員： それから、大店立地法の手続の審議の際に、壁面緑化の仕様もある程度示してもらいたい。せつかく緑化する以上、確実な生育が見込まれるものでお願いしたい。

委員： 仕様基準を強化して、しっかりとした生育が見込まれるのであれば、南側壁面に緑化部分を移動させるという対応も検討してほしい。

関係人： 対応を検討するよう事業者に伝える。しかし、壁面緑化の基準強化については、先月はじめて知ったという状況であり、各事業者にも伝えているが、それ以前に既に計画の最終段階まで達してしまっている計画もあるため、対応困難なものも出てくると思う。新しい基準の案であればそれを基に検討できるが現状では対応が非常に難しい。少なくとも今動いている案件については、結果的に対応できないものも出てくると思うので、その点は御理解願いたい。

委員： （各委員に諮った上で）原案どおり知事意見は有しないものとし、留意事項を追加・修正する。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示のほかに、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又は廃棄物の収集作業を行う場合は、誘導員を配置し、来客の安全確保に努めること。
- 3 駐車場内での車両の安全かつ円滑な走行を確保するため、車両の適切な場内誘導について、関係機関と協議し、対応を検討すること。

4 繁忙時等は、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。

5 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑、歩行者等の安全確保上の懸念、その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。

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。特に、壁面の緑化部分について、採用する仕様等を十分に検討し、生育を確実なものとすること。

※下線部は修正事項