

## 第 128 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 6 年 3 月 21 日 (木)  
午後 1 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 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 丹波市における (仮称) 柏原パークの新築に係る知事の  
意見について (条例第 4 条第 2 項)  
  
第 2 号議案 姫路市における (仮称) ドラッグコスモス飾東店の新築  
に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)  
  
第 3 号議案 明石市における (仮称) J R 西明石南口駅ビルの新築に  
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

## 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： 敷地の北東隅部に小さい非物販店舗が立地する予定となっているが、テナントは決まっているか。

あと、敷地南側の出入口を夜間閉鎖するため、敷地東側の入口を昼間は右折入庫不可、夜間は右折入庫可とする運用を行うとのことであるが混乱が生じるおそれはないか。

事務局： 非物販店舗のテナントはまだ決まっていない。

敷地東側入口で昼間と夜間で運用を変更することについては、敷地東側の道路の夜間の交通量が昼間に比べて大幅に減少することを踏まえ事業者と交通管理者が協議した結果であり問題ないと考えている。

委員： 夜間といっても24時までの2時間程度の話なので、あえて運用を変える意味があるのか少し疑問に思う。昼間についても右折入庫可とすることはできなかつたのか。

事務局： 右折での出入りにより、幹線である敷地東側道路上での停滞等が極力生じないように、敷地南側に出入口を設けて運用する計画であるが、この出入口を夜間利用すると騒音上の問題が生じる。周辺生活環境への配慮から、この出入口と駐車場の南側部分について夜間利用制限を行う計画としている。

委員： 地元自治会との協議を受けて敷地南側の道路前の部分をセットバックするとのことであるが、その部分が緑色で着色されている。この部

分も緑化するということか。

事務局： セットバック部分については薄緑色で表現しているが緑化を意図するものではない。なお、セットバックは従前の建物があった時代から行っており、今回の施設への建替え後もこれを維持していく計画。

委員： 廃棄物保管施設の位置が敷地の西端に寄っているが地元から特に意見はなかったか。

関係人： 廃棄物保管施設の前の道路にも切下げがあるが、地元からの要望もあり、そこからの搬出入車両の出入りは考えていない。廃棄物保管施設の位置をバックヤード内にできないか今後考えていきたい。

委員： 敷地東側の出口から南方面への退店は可能か。

事務局： 場内に退店方向を示す看板を設置する。昼間の南方面への退店車両は敷地南側の出入口を左折出庫して交差点を南進するかたちになる。また、この出口の前にはポストコーンが設置されるため、右折出庫は物理的に不可能となる。

委員： 夜間は南方面への退店車両が敷地東側の道路を北上し、北側の信号交差点を右折するかたちになるが、地図からはかなり角度が厳しく見える。誘導としてここでの右折で問題ないか。

事務局： 少し大回りでの右折になるが安全上問題はない。他の道路は幅員が狭く、余裕をもった相互通行が可能な経路という意味でこの経路を選択している。

委員： 特に北方面からの来店車両の敷地南側出入口への誘導対策について市から意見が出ている。交通処理の検討上は問題なしとの判断であるがどのような意図か。

事務局： 敷地東側の道路は信号待ちの車列が形成される程度に交通量がある道

路なので、この道路上に滞留して敷地東側入口への右折入庫が発生しないよう適切に誘導してほしいという意図である。

委員：丹波市ではデマンドバスが全市的に運行しているが、この施設において停車スペースが設置される予定はあるか。

事務局：設置について検討している。詳細は法の届出に反映される予定。

委員：デマンドバスの停車スペース設置は決定事項と考えていいか。

関係人：設置することを前提に、その位置等について現在事業者と市で協議しているところ。

委員：デマンドバスの停車スペースは、届出上の駐車台数に含まれているのか。

事務局：届出外の駐車マスを活用して確保する予定。

委員：駐車マスを活用するということなら、一般の来店車両の停車に利用されるリスクがあるということになる。

関係人：看板等により、デマンドバス専用の駐車マス（停車スペース）であることを表示し、一般車両が停車しないよう注意を促す。

委員：身障者等用駐車マスの配置が分散している理由は何か。もう少しまとめて配置した方がいいように思う。

関係人：建物の出入口付近に配置している。先ほどのデマンドバスの停車スペースの配置の件と合わせ改めて検討してみる。

委員：敷地西側部分の建物の中の細い通路状の部分を緑化する計画としているが、おそらくこの部分では日照がほとんど期待できない。緑化しても早晚全て枯れてしまうと思うので、緑化するのであれば場所を変えるべきと考える。

関係人：今回、環境の保全と創造に関する条例上の義務緑地がないが、できる

だけ緑地を確保しようと検討した結果であると思う。指摘を踏まえ対応を検討する。

委員： 生育が見込めない緑化は取り止めるべき。緑化資材の無駄にならないよう考えてほしい。

あと、敷地東側の入口のすぐ上に左方向の路面標示があるが、その一つ上の標示では左には走行できないことになっている。統一したルールに基づいて適切な路面標示がなされていないと駐車場の安全確保上の支障となりかねない。

事務局： 県の駐車場のガイドラインでは、可能な限り一方通行とすることとしているが、計画により出入口付近などで相互通行せざるを得ない場合があるため必ずしも徹底を求めているわけではない。

委員： 相互通行とするのであれば、もう少し幅員を広げることを検討できないか。

事務局： 建物前の車路と比べれば少し幅員が小さいが、現状でも十分相互通行が可能な幅員が確保されている。ただ、デマンドバスの停車スペースの位置が決まっていないなど、駐車場レイアウトで未確定な部分もあるので合わせて検討する。

委員： 駐車場の夜間利用制限が行われることに加え、目的が安全対策であるとはいえ南側出入口付近にハンプの設置も計画されており、騒音上の大きな問題はないかと思う。ただ、入居するテナントの内容によって敷地西側に配置される設備機器の内容や運用が変わってくるので、その点はしっかり考えてほしい。

あと、デマンドバスが大型の車両となる場合、騒音の検討上影響があるので法の届出では位置を確定させる必要がある。

会長：委員の指摘を踏まえ必要な検討を行った上で法手続を進めてほしい。

(各委員に諮った上で) 原案のとおり知事の意見は有しないとし、留意事項として1から6を付記することとする。

**【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 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、来客に安全運転を周知するとともに、地元小学校や教育委員会との協議に基づき通学路注意の看板を設置するなど、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。
- 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。

## 議案2：(仮称)ドラッグコスモス飾東店

### 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： 敷地西側の出入口前に大きな水路がある。現状の橋掛けは簡易な構造のものであるが安全対策はなされるのか、また、交通管理者から駐車場内の路面標示等の管理について指摘されているが、どのような場合にこのような指摘がなされるのか。

事務局： 敷地西側の水路部分は、現在の簡易な橋掛けを全て撤去して堅固な鉄筋コンクリート製の橋掛けとし、転落防止のためのガードパイプを設置する。路面標示については、駐車場内で相互通行の部分がある場合に路面標示が摩耗して混乱が発生するというリスクがあるため、管理の徹底を促す意味で指摘がなされる。

委員： 計画地の南西側の隣地はどのような状態か。

事務局： 畑として現に利用されている。所有者が別であるため敷地境界にフェンスを設置する予定。

会長： （各委員に諮った上で）原案のとおり知事の意見は有しないとし、留意事項として1から5を付記することとする。

#### 【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 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入出庫を図ること。
- 4 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。
- 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。特に、壁面の緑化部分について生育を確実なものとするため、採用する仕様等を十分検討すること。



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： 議案書に記載された3つ目の留意事項を取り止める件について説明してほしい。

事務局： 届出があった当時は、施設開業時点で駅前ロータリー側の仮囲いが撤去されるか不確実であったため、仮囲いの存置を前提とした計画としており、これに対する留意事項を付すことを検討していたが、先日仮囲いの撤去が施設開業前になることが確認できたため、係る留意事項を取り止めることとした。

委員： 今回の店舗面積が1,000㎡以下で法の届出を要さない規模ということであるが、店舗面積を小さく抑えるという意識が働いていないか。

事務局： 飲食店を含めた店舗等面積1,000㎡超の施設として条例手続を行っており、手続を不要とするような意図があるとは考えていない。

関係人： テナント部分については、通常8割を店舗面積、2割を倉庫等のバックヤードとして検討している。今回の施設の店舗面積が1,000㎡以下となったのは偶然であり特別な意図はない。

委員： 今回の施設では壁面緑化が計画されているが、駅の顔となる部分であり適切な管理が必要になると思う。どのような対策を講じようとしているか。

関係人： 今回の壁面緑化は環境の保全と創造に関する条例において義務付けられたものではないが、指摘のとおり駅の顔を形成するものとなるため、

しっかり管理していく必要があると考えている。壁面緑化にはうまく育っていない事例も散見されるため、工法等の選定から入念に検討しており、自動散水システムの導入や年3回程度の薬剤・栄養剤の散布等のメンテナンスを行う計画としている。

委員： まだ構想段階の図面ということで、今回提示の図面では駅前ロータリーの歩道部部分の上屋を受ける柱が荷さばき施設への搬入経路が重なるなどの細かい不備が見られる。工事が円滑に進められるよう関係機関と綿密な協議・調整をお願いしておく。

委員： 駅前ロータリーはバスだけでなく自家用車も進入可能になるのか。駐車場が遠いので、ロータリー内で違法駐車が発生する懸念はないか。

事務局： 駅前ロータリー内は駐車禁止の交通規制が掛かるため、違法駐車の実生は通常想定されない。

委員： 駅前ロータリーの完成に接続する道路の整備が追いつかないこと、テナントが未定で駐車場も隔地でしか確保できないことなど、未確定要素が多く抱えた計画であり施設が開業してみないと分からないこともあるので、開業後も一定期間状況を確認の上、必要に応じて対策を講じてもらいたい。

あと、駅改札に直結する施設なので、相当な数の駅利用者が施設内を通行することになる。そちらの意味での安全性の確保についてもしっかり考えてほしい。

関係人： 隔地駐車場は今回の事業者と同じ会社の管理下にあり、施設間で緊密に連携を図っていく。また、駅前ロータリーから駅改札への経路について、駅の利用時間帯は問題なく歩行者が往来できるよう配慮する。

委員： 隔地駐車場として既存のスーパーマーケットの駐車場の一部を利用す

るとのことであるが、他の施設がこの駐車場を利用することはないか。

事務局： 既存のスーパーマーケットの駐車場の空き状況を調査し、余剰分を今回の施設の隔地駐車場として利用する計画であり、今回の施設以外にこの駐車場を隔地駐車場として利用する施設はない。

委員： 今回の施設の隔地駐車場として適切な位置なのか。施設と隔地駐車場の位置関係で基準はないのか。

事務局： 最大250m程度を目安としているが、今回の計画では300m程の距離がある。施設周辺の道路が狭く、また、近隣に適切な容量の駐車場がない状況を考慮して止むを得ないと判断した。

委員： 近場で駐車場を確保できない、つまり、施設の立地自体が不向きな敷地だということか。

委員： むしろ、鉄道を利用すべき施設であるということだろう。今回の場合は指針式に基づく駐車場の確保はそもそも必要ないのではないか。

事務局： 実態は委員指摘のとおりと考えている。周辺の既存店の利用実績に基づき駐車場整備を検討しても問題ないが、適当な事例が見つからなかったため指針式に拠ることとしている。

委員： 隔地駐車場から施設までの移動経路の案内は看板だけか。

事務局： 案内看板のほか施設内の掲示やチラシの配布等を考えている。

委員： 関係機関からの意見でも、隔地駐車場から施設まで相当の距離があるため、安全な誘導について配慮を求めているものがあるが、その点はどのように考えているか。

事務局： 他の案件でも隔地駐車場から施設までの公道上の安全確保までは求めておらず、また、施設規模からしても求める内容には限界がある。案内看板のほか施設内の掲示やチラシの配布等により安全で簡潔な誘導

経路を周知するとしているため、事業者の対応は適切と判断した。

委員： 歩行者（施設利用者）の公道上の誘導経路は、道路工事の関係で最短距離でなく大きく迂回したものとならざるを得ないと思うが、道路はいつごろ完成する予定か。

事務局： 現在の市の計画では令和11年の完成となっている。

委員： やはり隔地駐車場と施設が大きく離れていることが気になる。道路工事が予定される中で、さらに大幅な迂回が必要になる時期もあるのではないか。事業者としても隔地駐車場からこの施設へ至る経路となる公道の安全確保についての責任があるのではないか。

事務局： 道路工事中の通行者の安全確保は工事を施行する市の責任において行うものであり、民間事業者に交通規制を行うなどの権限はない。道路工事の状況を踏まえ、都度より簡潔で安全なルートとなる経路を検討し、施設内の掲示やチラシ等により施設利用者に周知することが事業者の役割であると考えている。

委員： 歩行者等の安全確保などについて留意事項に記載されているが、今回は施設本体ではなく隔地駐車場を対象としたものなので少し表現を工夫すべきと考える。

会長： （各委員に諮った上で）原案のとおり知事の意見は有しないとし、留意事項として事務局提案の1から5を付記することとする。4の修正内容については部会長に一任ということでお願いしたい。

**【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 敷地内掲示や看板、広告、説明会等により、来退店経路、隔地駐車場の位置、隔地駐車場から本施設までの通行経路など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 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入出庫を図ること。
- 4 開店後も駐車場の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。
- 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。

※下線部は修正事項