

第 135 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 12 月 19 日（木）
午後 2 時から午後 4 時 40 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 北川 博巳
委員 亀田 孝子
委員 兒山 真也
- 4 審議案件 第 1 号議案
川西市における（仮称）ダイレックス川西山下店の
新設に係る県の意見について（法第 8 条第 4 項）
第 2 号議案
丹波篠山市における（仮称）ドラッグコスモス丹波
篠山店の新設に係る県の意見について（法第 8 条第 4
項）
第 3 号議案
姫路市における（仮称）V・d r u g 大塩店の新設
に係る県の意見について（法第 8 条第 4 項）
第 4 号議案
稲美町における（仮称）マックスバリュ稲美店の新
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）ダイレックス川西山下店

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： 計画地の地盤面は、周囲の道路や隣地に比べて一段低い形状となっている。１階部分を駐車場とし、東側の国道と同じ高さの２階部分に店舗を配置するため、出庫車両は１階駐車場からスロープを上って出入口に向かうことになり、特に出入口位置付近での見通しの確保が重要なポイントとなる。議案書の設置者の対応欄には、できる限り見通しを確保する旨の記述があるが、この点については具体的に懸念される事項があるのか。

事務局： 特に懸念となる事項は見当たらない。交通管理者との協議において、駐車場の出入口付近には看板の設置などは行わないよう配慮が求められておりその意味での記述である。

委員： 通学路であることから配慮が必要だと思う。朝夕どちらの時間帯も通学路として実際に利用されているのか。

関係人： 通学路に指定されてはいるが、小学校の位置は道路を挟んだ東側であるため、計画地の南方面に居住する児童は一つ手前の交差点を渡る通学路のほうが小学校に近く、こちらを主に利用している状況である。ただ、下校時には計画地の前を通る児童もいるため、注意喚起看板の設置などの対策を講じている。

委員： 道路を通行する車両と同じ目線で交通状況を確認できるよう、駐車場の出入口付近の車路は平坦とする対策を講じているということか。

事務局： 出庫車両から道路側への見通しが十分確保できるよう、車路に平坦な部分を設ける対策を講じている。

委員： 建物の配置は建替え前とあまり変わらないと考えていいか。

事務局： 先ほど説明したとおり、車路部分の形状変更はあるが、建物は概ね建替え前と同じ配置で計画されている。

委員： 見通しの確保に関する設置者の対応についての議案書の記述は少し誤解を生じる表現がなされていると思うので、修正したほうがいい。

事務局： 意見を踏まえ議案書の記述を修正する。

委員： 荷さばき車両についてはスロープを下ることなく、道路と同じレベルで計画地へ進入し、作業するという理解でいいか。

事務局： そのとおり。

委員： 環境と保全の創造に関する条例施行規則の改正前の基準により壁面緑化を行う計画とのことであるが、図を見ると建物上部にだけ緑の絵がある。地面から浮かんだような表現がされているが、屋根から垂れ下がってくるような緑化を行うということか。

関係人： 図ではうまく表現できていないが、壁面緑化については地面からワイヤーを張り上方へ引き上げていく通常の方法を採用する。

委員： 定期的に担当部局の検査等の見守りも実施されることとは思いが、生育を確実なものとするよう配慮してほしい。

委員： 計画地西側の住宅地との間にフェンスが設置されており、その外側に少し緑色で表現された土地が残るかたちとなっているが、この部分も計画地の一部ということになるのか。

関係人： 計画地の土地所有者が所有している土地であり、今回合わせて借りることとしている。計画地には含めていないが、周辺住民からの要望も

あり、これまでどおり緑地として管理していく。

部 会 長： （各委員に諮った上で）原案のとおり県の意見は有しないとし、留意事項として1から7を付記することとする。

【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 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、交通誘導員を配置し、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出入庫を図ること。
- 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、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 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の営農環境に与える影響の軽減に努めること。
- 7 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。

議案２：（仮称）ドラッグコスモス丹波篠山店

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： 南の隔地駐車場側の歩行者用出入口が北の建物側の歩行者用出入口の正面でなく少しずれた位置にあるが何か理由があるのか。正対するように配置すれば使いやすくなるのではないか。

関係人： 計画地は以前パチンコ店が立地しており、店舗と隔地駐車場の配置が逆になっていた。南の隔地駐車場側の出入口は、その頃のものをそのまま利用しているため、このような位置関係となっている。

委 員： 絶対に変えるべきとはいわないが少し検討したほうがいいと思う。

委 員： 出入口が正対していない方がむしろ安全性を確保できるとも考えられる。

委 員： 騒音の検討については、昼間又は夜間の騒音源の状況を勘案し、最も不利になる地点について検討しているため、昼間と夜間で予測地点が変化する可能性があるという認識でいいか。

事務局： その認識で問題ない。例えば、この店舗であれば夜間の営業はないため、場内を走行する車両走行音や荷さばきの作業音等は夜間の時間帯には発生しないが、冷凍室外機などは１日中稼働しているので夜間の時間帯も騒音が発生することになる。また、騒音源に近い地点で基準を満たす場合、これより遠い地点については距離が離れていることで騒音が減衰（検討値が減少）するため改めての検討を行わない。

委 員： 条例審議の際、丹波篠山市は景観行政にとりわけ力を入れているとの

指摘があったと思うが、今回の計画でどのように反映されているか教えてほしい。

事務局：市の景観条例上の区域境界が、建物がある計画地と隔地駐車場の間の道路上にあり、それぞれ違う区域となっている。今回の計画では、建物の用途は幹線沿道の区域の比較的緩い基準を適用する代わりに、緑化基準についてはより厳しい住宅地の区域の基準を適用しており、2つの敷地で一体的に緑地の整備が行われている。

関係人：市内にも系列店があるが、看板についても色の明るさを落とし、大きさもより小さなものにするなどの配慮を行っているため、他の規制の緩い地域と比較すると少し雰囲気が違うものになったと考えている。

委員：看板や広告塔などの詳細の事項については、この部会で審議する対象でないという理解でいいか。

事務局：審議に係る資料（図面）では看板等が設置される大まかな位置とデザインのイメージを示している。建物や屋外広告物等の景観上の基準については別途の手続きがあり所管部局において審査がなされる。

委員：広告については一定配慮されていると理解したが、丹波篠山市は環境の保全と創造に関する条例の適用を受けない地域なので、同条例の壁面緑化の基準も適用されない。市の景観条例にも壁面緑化の仕様等を限定するような規定がないので、そのことが気になっている。景観行政団体である市の取組になるが今後基準強化を検討すべきと考える。

委員：来店者用駐輪場の収容台数を12台としているが少ないのではないか。

事務局：ドラッグストアは一般に自転車による来店が少ない傾向にある。今回の計画でも近隣の系列店舗の利用実績から必要台数を算出しているため十分に確保できているものと考えている。

部 会 長： （各委員に諮った上で）原案のとおり県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：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 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、交通誘導員を配置し、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出入庫を図ること。
- 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 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の営農環境に与える影響の軽減に努めること。
- 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： 現在営業している店舗での駐車場の利用はどのような状況か。

関係人： 現在はスーパーマーケットが営業しているが、隔地駐車場の利用はあまりなく、店舗側の駐車場で充足している状況である。前面道路に来店車両が滞留するような交通混雑は生じていない。

委 員： 今回は現在の店舗に代わって新たにドラッグストアが入店するという事で業態の変更になるが、このような状況でも指針式に基づき駐車場の容量を確保することになるのか。そのことによって過剰な負担を設置者に強いることにならないかが懸念される。

事務局： 周辺環境が同じような状況の既存の系列店の実績を根拠として駐車場の容量や発生交通量を検討する方法もあるが、今回の計画では適当なものがなく指針式で算定した台数としている。

委 員： 隔地駐車場はこれまでと同じような運用を考えているのか。今後利用頻度が高まったときに安全確保の面で弊害が生じるおそれはないか。

事務局： これまでも自動車用の出入口を1か所のみにして運用している。また、今回の計画に合わせて、場内の歩行者用通路をライン引きするなど動線の確保も図られており支障ないと考えている。

委 員： 鉄道駅からの距離が200mほどであるため、長時間の駐車や駐輪といった目的外使用のおそれがあるのではないか。

関係人： 現状目的外使用による問題は発生しておらず、直ちに対策を講じる必

要はないと考えている。駅前に駐輪場が整備されており、駅利用者はそちらを利用しているということだと思う。

委員： 建替え等でなく、既存店舗をそのまま利用するということで、荷さばき施設が少し窮屈な配置になっている。搬出入車両等の出入庫の際の安全確保に特に配慮してほしい。

委員： 前面道路に面するかたちで古いブロック塀があるので、安全性の確認をお願いしたい。

委員： 今回の計画ではいわゆる建築行為は行われませんが、この場合、敷地内の緑化に関する環境の保全と創造に関する条例の手続についてはどのような扱いになるのか。

事務局： 条例手続は必要ないが、敷地内の緑化に努めることとされている。今回の計画に当たり、更なる緑地面積の確保についても検討したが、駐車場のガイドラインに則した場内の整備を優先したため、結果としてこれを見送り、現状の緑地部分を維持・保全するという結論に至っている。

委員： 新たに整備される緑地がないのであれば、緑化に関しての留意事項は必要ない考える。また、緑化義務がないものについて留意事項を付記することについても、本当に適切か検討したほうがいいと思う。

事務局： 義務緑化であるかどうかにかかわらず、計画として整備された緑地部分については、適切な維持管理を促す留意事項を付記すべきと考えている。ただし、委員指摘のとおり、今回の計画では新たに整備される緑地がないので、その記述を削除する留意事項の修正を検討したい。

委員： 留意事項の修正はお願いするとして、それ以外でも今回のケースのような既存の店舗を利活用する場合の審議のあり方については、新設店

舗と同じような考え方で果たして本当にいいか検討が必要と考える。

部 会 長： （各委員に諮った上で）原案のとおり県の意見は有しないとし、留意事項として1から4を付記することとする。

【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 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、交通誘導員を配置し、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出入庫を図ること。
- 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。

※緑化に関する留意事項を削除

議案４：（仮称）マックスバリュ稲美店

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： 既存の店舗の建替えということであるが、営業はいつまで行っていたのか。

事 務 局： 現在も営業しており、令和７年１月末以降に閉店する予定である。

委 員： 建替えの前後で建物配置や駐車場のレイアウトを変更するのか。

事 務 局： 建物は東側に移動して、計画地西側が駐車場になる。また、駐車場の出入口は現在西側、南側及び北側の３か所であるが、このうち南側の出入口を廃止し搬出入車両用の出入口とする計画である。

委 員： 計画では他のテナントの出店も予定しているようであるが、現在はどうなのか。

事 務 局： 現在、コインランドリーが入っているが、引き続き出店するかどうかは決まっていない。

委 員： 店舗面積はどの程度変化するのか。

事 務 局： ２割程度の増床となる予定である。

関係人： 今回全体としては２割程度の増床となるが、スーパーマーケットの部分は2,100㎡超から約1,800㎡へと規模を縮小する。

委 員： 現在の駐車場の利用状況はどうか。

関係人： 日來台数は800台程度であり、ピーク時間帯で100台程度の来店車両がある。ピーク時最大で80台程度が駐車されていることを確認している。

委 員： 駐車場の出入口を減らすことで、これまでの来退店経路に大幅な変更が生じ混乱を招くおそれはないのか。

事 務 局： 今回の計画に当たり、駐車場の出入口の運用方法の見直しも行っている。残る２か所の出入口はそれぞれ別の道路に面して設置されているため、来退店経路に大きな変更が生じることはない。

委 員： 今回は建替え後も同じスーパーマーケットが入るということだが、現状この店舗はどのような方が利用しているのか。計画地が工業地域内に存しているということもあり、周囲は工場が多く立地している。工場働く方が昼食だけでなく、退社後に夕食の材料を購入して帰宅するような利用が多いのか。また、町が進めているデマンド型乗合交通への対応はどのように考えているか教えてほしい。

関 係 人： 顧客の大半は近隣の工場の従業員であり、計画地周辺に住宅はほとんど立地していない。計画地の土地所有者も工場を経営しており、従業員が食事等を購入できる店舗の設置を強く望み、現在の店舗が開業した経緯がある。そのような特殊な立地であることもあり、町との協議ではデマンド型乗合交通のための停車スペースの設置は要望されなかった。

委 員： 場内に設置する案内看板についてであるが、来店車両にとって入庫する出入口と出庫する出入口が異なる場所にあり、それぞれ別の道路に面して設置されているので、場内での混乱が生じないかが懸念される。適切な案内が可能となる看板の配置となっているか十分に考えておく必要がある。

事 務 局： 場内に４か所の案内看板を設置することとしている。記載内容についても分かりやすいものとするよう検討する。

委 員： 今回の計画では商圈を半径 2 km に設定しており、先ほどの説明からは意外に広いように思うが、その理由を教えてほしい。

関係人： 近隣の系列店の商圈の関係から、今回は 2 km に設定している。

委 員： 駐車場において、車内で食事しているような事例もあると思うが、この際、イートインスペースの設置を検討したほうがいいのではないかなと思う。

関係人： 建物内にイートインスペースを設置する方向で検討している。

委 員： 今回の建替えによって荷さばき施設の位置が県道沿道から奥側に移動するなど、景観はかなり良くなると思う。また、沿道に緑地を整備する計画となっているが、今あるものは極力残すよう配慮してほしい。

関係人： 既存のまま残すものと植え替えるものと両方で考えている。県道沿いの緑地は基本的に既存のものを残すが、駐車場の出入口周辺は見通しを確保するために芝を植栽することとしている。

委 員： 生育状況の良い低木も多くあるのでしっかり残しながら、生育が思わしくない部分にはしっかり補強してほしい。

委 員： 計画地の北側が工業専用地域になっており、一軒だけ住宅があるが騒音対策は施設側において講じられるものと考えていいか。

事務局： 法の指針は工業専用地域への騒音対策を想定していない記述となっている。しかしながら、現に住宅がある状況なので、やはり保護対象として評価し、必要な検討・対策を行うべきと考えている。

委 員： 計画地の南西隅部にガソリンスタンドが立地しているが、その来店車両による交通混雑は現状発生していないと考えていいか。

事務局： 現地調査の際、利用状況等を確認したが、交通混雑の発生のおそれはないものと考えている。

部 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、交通誘導員を配置し、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出入庫を図ること。
- 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。