

第 136 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 7 年 2 月 6 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
姫路市における(仮称)マルアイ南広畑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
姫路市における(仮称)マックスバリュ豊富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
姫路市におけるスーパーセンタートリアル姫路四郷町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

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： 障害者等用駐車マスが2階部分にまとめて配置されており、合理的だと思うが、円滑に誘導するためのサインを工夫してもらいたい。

また、荷さばき施設に近接して従業員用駐車マスがあることで搬出入車両の出入庫が窮屈になるので配置を見直すべきと考える。

事務局： サイン案の検討と従業員用駐車マスの一部移動を設置者に指示する。

委員： 騒音の検討では予測値が基準値以下であることを確認しているということだが、それらが同じ値になる場合は基準を満たしていると考えていいか。

事務局： そのとおり。なお、予測値は少数第1位を四捨五入し整数とした値が基準値以下であるか確認している。

委員： 騒音に関する市の意見の内容について説明してほしい。

事務局： 騒音規制法の特定施設や環境の保全と創造に関する条例上の特定施設がある場合には手続を行うよう求めるものである。

なお、今回の計画ではそのような機器を使用する予定はない。

委員： 緑化に関する手続が終わっているのであれば、「採用する仕様等を十分検討」という留意事項を付記することは適当でない。計画された緑化部分の適切な維持管理という趣旨の記載に改めるべきである。

また、騒音対策についても遮音壁の設置等、対策の具体例を挙げて

記載すべき。

事務局： 意見を踏まえ文案を検討の上、留意事項の修正を行う。

委員： 外壁に沿ってある程度の幅の緑化を行うとのことだが、その外側にフェンスがあると管理上支障となる。景観上の観点からも壁面緑化が外部から直接見えるほうが望ましいので、フェンスを撤去することができないか検討してもらいたい。

また、建物南側には壁面緑化はないが緑地がある。こちら側も壁面に出入口がなく、防犯上問題ないのであればフェンスは必要ないのではないかと考える。

事務局： 対応可能か設置者と協議の上、次回審議会にて修正内容を報告する。

委員： 採用する緑化の方法に合わせて管理可能となる空間づくりを合わせて考えておく必要があるということなので、意見を踏まえ対応を考えてもらいたい。

関係人： 可能な限りフェンスを撤去する方向で検討する。完全に撤去が難しい部分についてもその高さ等を工夫したい。また、荷さばき施設付近の従業員用駐車マスの移動についても対応する。

委員： スロープ前にある歩行者用の横断帯の設置は必要か。安全確保の観点では、1階の駐車場から店舗出入口に直接向かうことができないよう対策する必要があるのではないか。

事務局： スロープの降り口にはハンプに加え回転灯を設置するほか、繁忙時には場内にも交通誘導員を配置するなど、可能な限りの安全対策を講じることとしている。1階の駐車場側から店舗出入口へのアクセスを完全に遮断するよう構造物を設けることは、店舗として大きくその機能を損なう過度の負担を求めるものであり、また、今後営業を続けて

いく中でその実効性の確保も難しいと考える。

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 近隣の居住者等から騒音に係る苦情等があった場合は、遮音壁の設置など適切な措置を講じること。
- 7 計画された緑化部分、とりわけ壁面の緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

※下線部は修正事項

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： 現状の建物や駐車場の出入口はどのような配置になっているか。

事 務 局： 敷地が西側に拡張される形状となる。建物は大きくなるが、配置はあまり変わらず、駐車場の出入口も移設せず現状のものを利用する。

委 員： 既存店舗は新設に際し法の手続を行ったものか。

事 務 局： 平成7年頃の建築であり、法施行前から存在する店舗である。法施行後の施設運営等の変更に際して届出を行った履歴がある。

委 員： 駐車場内の歩行者動線の確保について再考してもらいたい。

関 係 人： 建物の出入口までもう少し近距離でアクセスできるよう歩行者用通路の追加を検討する。

委 員： 現状も緑地があるが、残せるところは残しつつ、新たに整備することも考えてもらいたい。

関 係 人： 今回の計画は、環境の保全と創造に関する条例の適用を受けないが、設置者の自主的な取組として以前から積極的に緑地の確保を行っている。その考え方の下、緑地を整備していく方針に変わりはないが、一部高木の落葉樹について、地元から水路管理上の支障により除却の要望があり、違う種類のものへの植え替え等も含めた対応が必要になると考えている。

委 員： 法審議の際には、今話題に上った緑地の取扱い等について詳細に

説明してもらいたい。

委員： 今回の計画も現状とあまり変わらない建物規模や配置となっているが、老朽化以外に建替えを行う理由はあるか。

関係人： 定期借地契約の見直しの時期になっており、今入居しているスーパーマーケット以外のテナントが退店する可能性が高くなったため、この際建替えを行うこととした。

委員： 今回は市街化調整区域内での計画である。既存の店舗の建替えに該当するため立地が認められるということだが、市の都市計画でこの地域が農地・集落地に位置付けられているという部分について懸念がある。この店舗がないと周辺住民の利便が損なわれるという弊害はあると思うが、参考に他のスーパーマーケットはどの辺りに立地しているのか。

事務局： 同規模以上のものについて、2 km ほど北に1か所立地しているほか、4 km ほど南に1か所立地予定のものがある。

委員： 既存の店舗があるとはいえ、農地・集落地であるという位置付けには変わらない。建築敷地でないとしても、農地を廃止して駐車場を西側に大きく拡張する計画であり、都市計画上の問題が本当になるのか疑問があるということだけは指摘しておく。

委員： 拡張することとなる駐車場の用地はどの程度か。

事務局： 農地を廃止して2,000 m²ほど拡張する計画である。

委員： 今回のような既存の店舗の建替えであっても、発生交通量や必要駐車台数は、指針式に基づき算定することが原則となるのか。ポイントカード等の発行状況や利用状況から算定するという考え方もあるのではないか。

事務局： 一定合理性が認められる考え方を排除する意図はないが、今回の計画は店舗の老朽化を理由としていることから、現状の来客が減っている状況をベースに発生交通量等の検討を行うことが果たして妥当かという問題がある。また、今回は実績に基づき算定したいという提案はなく、安全側の結果が出やすい指針式に基づき検討しているため、事業者の考え方は妥当であると判断している。

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、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、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。

議案3：スーパーセンタートライアル姫路四郷町店

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： 北側の市道はいつ頃完成する予定か。

事務局： 今回の計画に合わせて築造する道路であり、開業までには完成する。

委員： この道路は袋路状道路になるが市が整備するのか。

事務局： 今回の計画と合わせ事業者が整備し、市に移管する道路である。

委員： 計画地の現状は農地なのか。

事務局： 過去に農地を廃止して造成され広場状になっているが、現状は空き地である。

委員： 無信号交差点の検討で「遅れ非常に大」との評価になっている新設道路から国道への右折であるが、実際には左右を確認しつつ国道に合流することになるため、想定以上の遅れが生じる可能性がある。

事務局： 遅れが生じることが他の敷地への交通の妨げにはつながらず、影響が限定的であるため、支障ないと判断した。交通管理者との協議では当初横断歩道の設置等も検討されたが、現状歩行者が少なく、また、系列店の状況から自動車での来店が多いことが分かっていることから見送りとなっている。

委員： 来店時より退店時の交通混雑が一定予測される状況である。来退店のピーク時間帯の想定は。

関係人： スーパーマーケットであるため昼前と夕方の時間帯の来店が多く

なる。規模が一般のスーパーマーケットより大きいため、滞在時間は30分から1時間程度、平日・休日であり差はないと考えている。

委員： 混雑状況等について開業後一定期間の見守りが必要と考える。計画を進めるに当たり説明を行うなど、地元の理解を得るための取組は既に行っているのか。

事務局： 市にも確認しているが、計画地は国道沿いの準住居地域と隣接する第一種中高層住居専用地域にまたがっており、第一種中高層住居専用地域側が過半を占めている。建築基準法では過半側の用途制限が適用されるため原則立地不可となるが、今回の計画については同法の特例許可により立地可能となっている。当該許可手続において公聴会が実施されており、そこでの住民意見等は計画に反映されている。

委員： 届出上は24時間営業であるが、常態的に営業するという事か。

関係人： 系列店では基本24時間営業を行っており、今回の計画でも同様に営業を行う。夜間営業については騒音対策が重要になるが、必要な対応については今後考えていく。

委員： 住宅地に近いため、地域密着型の店舗を目指すということであれば徒歩での来店者への安全対策はしっかり検討すべきと考える。新設道路が接続する部分についても歩行者が全くいないとは考えにくく、車両の通行が発生することで危険性が増大する。そのような状況で確実に安全確保を図ることができるのか。

事務局： 意見の内容を交通管理者に伝え、対策の必要性について確認する。

委員： 商圈の設定が通常のスーパーマーケットより広いようであるが、どのような考えに基づいて設定したか。

関係人： 近隣の系列店と重複しない範囲であり、今回は半径3km圏で設定しているが、遠方からの集客を意図するものではない。しかし、店舗規模・取扱商品数とも普通のスーパーマーケットより非常に多いため、全国的な系列店での状況を鑑みても自動車による来店が多くなると想定している。また、近隣の住宅地とも少し距離があるので、徒歩でなく自転車による来店になるのではと考えている。横断歩道の設置等の安全対策については、意見を踏まえ、改めての検討が必要か確認する。

委員： 徒歩による来店者の利便性の確保の観点から、計画地南東部分に道状の部分があるため、こちら側からアクセスを確保できれば住宅地から徒歩での入店が容易になると思うが、そのような要望は地元からはないのか。

関係人： 幅員が非常に狭く未舗装の道であるため、この道からのアクセスは考えていない。また、地元からもそのような要望はない。

委員： 荷さばき作業の時間帯はどのような設定か。住宅地に近接しており、防音フェンスを設置するとはいえ、夜間の時間帯まで作業時間が及ぶようであれば少なからず影響はあると考える。

関係人： 騒音の評価は今後実施するが、おそらく利用時間帯の設定は昼間の時間帯である6時から22時までになると考えている。

委員： あまり徒歩での来店を見込んでいないとのことであるが、今後ますます高齢者が増えていくため、将来に向けて買物弱者対策を積極的に検討してもらいたい。

委員： 交差点の滞留の評価が「遅れ非常に大」となっているが、これはどのような状態を示しているのか。

事務局： 道路の交通容量と予想交通量の差が 50 台を下回る場合に「遅れ非常に大」としており、これがマイナスの値になれば「滞留」となる。今回の計画では、滞留まではしないものの、一定の遅れは見込まれる状態であるため、必要な対策等についての検討を求めている。

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 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、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。