第 137 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 3 月 21 日 (金)
午後 2 時から午後 4 時まで
- 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
西宮市における(仮称)ドラッグコスモス西宮今津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 2 号議案
加東市における(仮称)ドラッグコスモス加東社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 報告案件 第 136 回第 1 号議案(仮称)マルアイ南広畑店に係る立地部会意見への対応について
- 6 審議・報告の概要 別紙のとおり

議案1：(仮称)ドラッグコスモス西宮今津店

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： 騒音に関しては検討前の状態だが、周辺の住宅の配置やそれに対する敷地内の騒音源となり得る施設等の配置計画を考えると、今回は非常に上手に計画されている印象を持っているため、現時点で特段問題になりそうな点はないと考えている。一方で、駐輪場が住宅のすぐ横に配置されている。騒音の発生源として計算対象には該当しないが、実際は駐輪場も比較的大きな音が発生する場所であるため、少し計画で配慮があればと考える。

委員： 1点目は、議案書の用途地域等の欄に「特別用途地区（酒蔵地区）」と記載されている。「2（1）まちづくりに関する計画との整合に関する事項」の部分でも「歴史的産業ゾーン」と記載されており、規制が厳しい印象を受けるが、実態は異なり、パチンコ・ホテル等の禁止、物販店は1万㎡未満であれば立地可能との説明であった。今回は規制内容に適合しているため計画が提出されていると思うが、この点に関しては微妙なラインだといった点はなかったのか。規制内容はどういうものであって、それに関する適合性についてはどのように考えられているか確認したい。

事務局： 歴史的産業ゾーンについては西宮市商業立地ガイドラインで位置付けられている。歴史的産業ゾーンは酒蔵地域を中心とする準工業地域で設定されており、店舗面積の望ましい上限規模として10,000㎡が設定されている。当該ゾーンの目的は、酒造業の衰退により遊休地

が多く発生し、マンションや戸建て住宅が増加しているが、酒蔵地域は一敷地の面積が広大であるとともに道路状況も比較的良好であるため、大規模小売店舗の立地には適しているが、広域な商圈を有するような巨大店舗の場合は、周辺の工場の操業環境や住環境に影響を与えるので、1万㎡で規制しようという考えである。このため、今回の計画規模であれば当該規制に適合すると考えている。パチンコ等の規制については商業立地ガイドラインではなく、特別用途地区の規制内容となる。

委員： 歴史的町並みの保全といった考えが入っている地区の指定ではないということで理解した。

2点目に、店舗以外の部分は建物自体がないのか、事務所等があるのか、構造が不明確であるため確認したい。

事務局： 店舗部分のみ建物を配置し、他の部分は屋根のない屋外駐車場である。建物配置図に点線で記載されている部分の上部が2階壁面となり、配置図の小さな四角は柱を表している。

委員： 3点目に、来退店経路として設定されていない計画地北西側の道路からもアクセス可能であるが、誘導経路はどのように考えているのか。

事務局： 北側は幅員6mの道路であるため、当該道路から店舗にアクセスすることは可能であるが、道路沿いには大きな工場があり、大型車両の出入りが激しい道路であることから、一般の人に選択されやすい動線となるような道ではないことが予想される。そのため、事実上通行可能ではあるが、来店車両の経路としては設定していない。

委員： 来店・退店経路について呼びかけ・推奨するのはあくまでも図面上

着色した経路であり、当該経路に基づき交通量を推定したということで、実態と異なる可能性があるという考え方は理解した。

委員： 計画地南東の敷地境界部分について、1箇所窪んだ隣接部分の建物用途は何か。

事務局： 見た目は戸建住宅に類似した形状をしているが、一般財団法人の事業所である。

委員： 計画地南東側の入口について、出入口として設けていない理由は何か。計画地内を通り抜けるという不自然なルート設定になっている。

関係人： 当初はこちらを出入口とする計画で協議をしていたが、西宮市の道路管理者より、県道に面する部分に1ヶ所の入口、北西側か南西側いずれかの市道に面する部分に1カ所の出口を設置するよう指導を受けた。近隣の業務スーパーも県道側に入口、市道側に出口があり、それと全く同一とすることが指導内容である。この点は幾度と交渉したが、認められなかったことから現在の計画となっている。

委員： 南西側の市道は幅員が8mでセンターラインが引かれている。南西側の業務スーパーの出口もこの市道に面しているということか。交通の評価を見ると県道の交通量はさほど多くないと考えるが、あえて南側に出口を設けるべき理由について理解できない。

事務局： 交通量について、信号待ちの際にある程度は車が溜まるが、1度の青信号で解消される程度である。

委員： このような入口・出口の配置によりあえて幅員が狭い市道の方に車両を抜けさせる必要がない。南西側から出庫した場合でも、結果として県道に出る動線となるため、出入口の設定、入退場のルート設定が極めて不適切だと考える。最終的に県道へ合流するのであれば、県道

側の入口部分から右左折で出庫しても影響は変わらないと考えられる。道路管理者としての市の指導ということだが、県道であるため、道路管理者は県ではないのか。

関係人： 管理者は県だが、市がまちづくりに関する条例の手續において、全体の配置関係を踏まえた出入口の設定として意見している。

委員： 当該意見についての資料はないか。議案書の市の意見には記載されていない。

事務局： (大規模集客施設条例の) 手續では市の指導を踏まえて見直した計画で提出されており、市の指摘通り見直した計画になっているため、当該意見は出ていない。

委員： 出入口の設定及び入退店ルートの設定が不適切である点について、審議会はどのような対応が可能なのか。

事務局： 出入口が分離されており、同じ出入口での出入庫が発生しないため、場内交通に関してはかえって円滑に流れると考えている。

委員： 当計画はコスモスの店舗であるが、他店舗は出入口を同一にしている場合が多いため、当該計画の方が分かりにくいおそれがある。1階はピロティの駐車場であり、利用者から見ると極めて不自然な形になってないか懸念している。事務局の回答によるとこういう形で届出があったため、市と事業者の調整については県として把握していないとのことであるが、こうした点は指摘すべきではないかと考える。市からの意見や協議でこうなったという経緯を適切に文書で記録しておかないと忘れられてしまう。また、部会の場でも、こういう事情でこうなっているという説明を資料に記載してもらわないと、審議で見過ごしてしまうおそれがあるため、今後の対応は検討を求めたい。今

回の県道は交通量が多くないため、あえて街区の中に入っていく必要がないと考えるところである。

事務局： 一般的に、出入口の設置箇所はなるべく少なく、出口と入口はなるべく分離して設置すべきという考え方がある。そういう意味では、出口と入口に分かれており、なおかつ最小限の2ヶ所になっている。

委員： あえて狭い道路に誘導することが安全なのか。かえって県道との交差においては、特に右折時はむしろ危ないのではないか。敷地から出入りさせる場合と異なり、この無信号交差点から出庫する場合は、案内看板の設置もないこととなるので、かえって危険であると考え。当事者がいないところで議論しても進展が見込めないが。

委員： 隣の業務スーパーの駐車場出入口はどこにあるのか。

事務局： 屋上駐車場からのスロープを下りてきて左折した市道に面する部分である。

委員： 今回の計画店舗の出庫車両との影響はないのか。

事務局： 今回の計画店舗の出口と業務スーパーの出口は平面的に十分距離が離れているので、問題ないと考えている。業務スーパーについても今回の計画と同様に入口と出口が分離されており、入口は県道側から、出口は市道側から出庫するという運用である。周辺店舗との関係も踏まえて道路管理者が指導している。

委員： 敷地内から出庫することと市道との交差点から県道に出ることで大きな影響があるのかは不明であり、大きな交通量がある地域ではないと考えるのだが。

委員： このエリアにはこういった大規模な店舗に変わりつつある部分が多く、細い道路はあるが、細かい住宅敷地が密集しているような状態

でもない。道路の先も全部大きな街路で構成されている。

委員： 元々酒屋の工場等があって、それらがこの30年ぐらいの間に用途転換し、マンションが増えたのではないか。もう少し西側かもしれないが。

委員： コーナンやくら寿司などが立地しているようである。

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。

議案 2 : (仮称) ドラッグコスモス加東社店

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： 駐車場出入口部分は法審議の際に問題になりやすい。今回の計画について問題になりやすい点は、出入口が面する前面道路幅員がさほど広くなく、道路のすぐ先に住宅が並んでいるという点が少し懸念点になると考える。その点に注意し、法審議の前に対応を検討するよう事業者伝えてもらいたい。

また、荷さばき施設が少し周りに影響を及ぼしやすい配置になっているが、住宅との位置関係を考えるとかろうじて適合するのではという印象である。この点についても、少し注意を払って、法審議の前に検討されたい。

また、南側の駐車場の駐車マスの並びから道路 1 本挟んだ南側に住宅が位置しているため、アイドリングをやめさせるなどの定例的な対応が確実に盛り込まれるよう配慮されたいと考える。

委員： 出入口を出て右折すると極めて細い小道が続いており、地図を確認すると周辺は農地が広がっている。一般論としては、細い道に通過交通が生じ、近隣の人に迷惑をかけてしまう事案が多いのだが、来退店経路は出入口を出て左折する設定となっている。経路設定と異なり右折する来客はいないのか。もし想定される場合は、看板だけでも最低限設置すべきではと考えている。家が存在しないので大丈夫ということであれば気にしないが、その点を確認したい。交通量の数値的には特段の問題はないと考える。

事務局： 右折する交通はごくわずかであり、調査時においても、この辺りの住宅への宅配や郵便の車が1時間に1～2台通ったという程度である。こちらの狭小な道を抜けていく通過交通はおそらく発生しないため、問題ないと考えている。

委員： 市道を開発する計画ではないため、承知した。

委員： 今回は壁面緑化を採用する計画であり、環境の保全と創造に関する条例の基準が改正されてから2つ目の事案となる。ヤシ繊維入マットを採用するということだが、フレームの入っているものになるのか。この生育状況はどのように考えているか。

事務局： 写真は成長事例を示している。

委員： 一畳分ぐらいの割り付けで壁面に貼るということか。

事務局： マットに根が張っていく。最終的にヤシマットは腐って消失するため、緑化部分だけ残ることとなる。基盤造成型ではないが、基準に適合することを担当課に確認している。

委員： 建物の東側壁面のあまり人目がない箇所に設置されることとなる。敷地内には緑地もあるが、近辺が農地であるため、除草剤の影響や虫の発生といった悪影響は考慮されているか。

関係人： 東側を壁面緑化としている理由について、敷地の北東角に近接する部分にはハイツが立地している。緑地面積が不足するため、壁面緑化を計画した際に、建物北側の緑化計画を相談したところ、ハイツの人から否定的な意見があったため、現在の箇所に計画している。

管理の除草剤や農薬の影響については認識していなかったため、設置者に指摘内容を共有しておく。

委員： 否定的な意見の理由は虫であるのか。

関係人： そのように認識している。

委員： 道がない場所に強引に計画したという印象を受ける。西側に市道社西部線と記載されているが、下半分の太い部分は新設するのか。

事務局： 元々幅員6mの道があったところを事業者負担により9mに拡幅する。

委員： それであれば北側に退店していく車両は極めて少ないと考えられる。

一方で南方面について、交通量・渋滞という点では特に心配ないと考えられるが、1箇所安全面について懸念がある。退店後、すぐ東側で主道路と合流する交差点があり、そこへ合流する車が比較的多数見込まれている。店舗から少し離れているため、事業者が実施することなのか不明だが、主道路は比較的交通量があり、極めて見通しが悪い箇所になり坂で合流することになる。交差点付近の敷地境界も不明確であり、極めて危険性が高い印象であるが何か対策を考えているのか。

関係人： この交差点は改良予定である。警察及び道路管理者と協議しており、警察も今の形状が危険であると認識している。また、指摘通り動物病院の敷地境界も分かりづらい。現在の斜めに交差している形状を直角に交差する形状に変更し、枝道から主道路に進入する場合及び枝道に進入する場合は、スピードを落として侵入するよう改良する。当該改良工事は事業者負担で実施することになっており、現在最終形状を協議している段階。店舗オープンまでには改良することになる。

委員： 承知した。

委員： 計画地は元々農地ということであるが、定期借地権付きで貸与を受

けるとか、農地を持っている人が建物の持ち主となって建物を貸すなど様々なパターンがある。

関係人： 記憶では5～6名土地所有者がおり、いずれも農業をしていたが、後継者の確保が困難であるため、貸与を希望しているということで話があった。期間は30年で定期借地による手法と認識している。

委員： 留意事項に「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。」と記載されているが、検討は既に完了しているのではないか。そのため、むしろ仕様を検討する段階よりはその次の段階だと考えている。

事務局： 前回の審議会でも、既に法律手続に進んでいる場合にこの留意事項を付記する必要があるのかという意見があった。今回はまだ緑化手続が完了していないため、場合によっては仕様が想定と変わることもあるため記載すべきと考えている。

委員： 立面図では東側にヤシマットの仕様が記載されており、仕様を検討するよりも、その仕様に基づいて適切な緑化の管理を行うとか、そういう表現をすべきではないか。形式的にはまだ緑化の届出はされていないためこういう表現だということか。

事務局： そのとおり。

委員： 要するにどのような壁面緑化になるかはまだ未定だということか。

事務局： そのとおり。

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。

第 136 回第 1 号議案（仮称）マルアイ南広畑店に係る立地部会意見への対応について

報 告 の 概 要

事務局から計画施設の変更概要（身障者用駐車マス案内看板の明示、敷地境界のフェンスの撤去及び仕様変更、荷さばき車両専用出入口付近の従業員用マスの削除、荷さばき施設周辺のフェンスの仕様変更）について報告した後、質疑応答を行った。

委 員： 壁面緑化と敷地境界上のフェンスはどのような位置関係か。

事 務 局： 壁面緑化とフェンスは 1 m 程度の間隔を設け、平面緑化や壁面緑化を維持管理するために必要なスペースを確保している。

委 員： 壁面緑化の高さはどの程度か。道路側からの見え方はどうなるか。

事 務 局： 壁面緑化の高さは 4 m である。フェンスの高さが 0.9 m であるため、壁面緑化の 75% 程度はフェンスと重ならない計画となる。また、フェンスはメッシュ形状とするため、壁面緑化とフェンスが重なる部分についても景観を著しく損なうものではないと考えている。

委 員： 荷さばき施設周辺に設置するフェンスはパネル型か。

事 務 局： そのとおり。遮音性を考慮し、メッシュ型からパネル型のものへ変更した。