

第 139 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 5 月 15 日 (木)
午後 2 時から午後 3 時まで
- 2 場 所 兵庫県庁 3 号館 7 階参与員室
- 3 出席者 部会長 兒山 真也
委 員 恩地 紀代子
委 員 北川 博巳
委 員 工藤 和美
委 員 平栗 靖浩
委 員 吉岡 牧
- 4 審議案件
第 1 号議案 加古川市における(仮称)ドラッグコスモス加古川平岡店の新設に係る県の意見について
(法第 8 条第 4 項)
- 5 審議概要 別紙のとおり

議案１：（仮称）ドラッグコスモス加古川平岡店

審 議 の 概 要

事務局から計画施設の概要（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： 今回、ドラッグストアということもあり適切に配置等をされているので、騒音が問題になっているところは特にはない。

東側の隣接地に住宅があると思うが、敷地境界がどういう状態になっているのか、また、住民の方がこの対応に対してどのように考えているのか確認したい。騒音上何か問題があるとするとおそらく騒音予測点Cの住宅の部分だと考えている。

事 務 局： 敷地境界線上の仕様についてはメッシュフェンスを設置予定である。これについては事業者が近隣住民と意見交換を行い、元々目隠しフェンス等も検討されたのだが、住民側の意向に沿った形でメッシュフェンスを採用することとなっている。

関 係 人： Cの住宅の方については、現在居住されていない。元々高齢の方が住まれていたようだが、既に転居されており、現在持ち主の状況が把握できていない状況である。近所の方も所在を把握していないとのことで、持ち主と話はできていない状況であるのだが、開店までの間に何度か訪問し、話ができればと考えており、もし目隠しフェンスの要望があれば対応したいと考えている。

また、室外機については予測地点cの左（西）側にまとめて配置しているが、室外機を囲む形で目隠しフェンスを設置予定である。敷地境界上の対応については隣人の要望に添えたいと考えているが、室外機は目隠しフェンスで囲むことにより直接見えないように

する計画である。

委 員： 騒音予測計算の際に室外機周りの遮音壁は考慮しているのか。

関係人： 考慮していない。回折なしの安全側で検討している。

委 員： 承知した。問題ないと思うが、まだ隣人と話ができているとのことなので、その点はしっかり対応してもらえればと思う。

委 員： 事務局の説明では住民の意向を踏まえてメッシュフェンスということだったが、まだ確認は取れていないということによいか。

関係人： あそこの住民だけ連絡が取れていないが、それ以外の事業所とか他の隣接地の方は全て確認が取れている。

委 員： 室外機の設置に関して、10月の条例審議の際には屋根の上に設置するとの話があったようだが、それは変わっていないのか。

事務局： 当初の説明からは変更している。（平面に設置する機器と屋上に設置する機器について）当初説明した内容と逆の配置のようになっているが、騒音値は基準を下回っており問題ないと考えている。

関係人： 屋根の上に設置予定であった設備機器の一部を地上に下すこととなった。

委 員： 平面上に置くけれども、騒音上問題はないということで承知した。

委 員： 参考意見としてだが、加古川では「チョイソコかこがわ」というデマンドタクシーの運用が開始されている。もしタクシー側から「ここに停めさせてください」という要望があれば、柔軟に対応してもらえるかと有り難い。

事務局： デマンドタクシーについては今後の届出等についても、対応できる点は対応していきたい。

委 員： 出入口について、騒音予測点Eの辺りは少し気になる。騒音予測

値としては問題ない場合でも、例えば何か鉄の蓋を置くとかコンクリートの蓋を被せるとかであれば、やはり音が発生する可能性があるため、そのあたりは格段の配慮があったほうがよいと考える。特にEのところは出入口正面が住宅である。フェンスを設けるとのことだったため、安全面は保たれているのかとは思いますが、余分な音が発生しないように配慮をお願いしたい。

事務局： 蓋等による騒音についても、配慮すべき点があれば対応いたくよう、事務局としても注意していきたい。

委員： また、基準を満たしているから構わないのだが、今回の計画は例えばキュービクルとか、荷さばき施設等と近隣住宅が近いところも若干気になっている。これらはここに置かざるを得ないからこうなってしまったのか、配置の理由を確認したい。

関係人： 当初は全ての設備機器を屋根上に設置しようとしていた。様々な検討を踏まえて地上に配置することになったのだが、一番大きな要因は緑化義務である。グラスパーキングにより緑化面積を確保する方法も検討したのだが、グラスパーキングだとどうしても日照が確保できない場合もあるため、太陽光パネルを載せると必要緑化緑地が少し軽減されることもあり、太陽光パネルの設置範囲を当初より増やしており、設備機器については地上に配置せざるを得なくなったというのが経緯である。

また、E地点の蓋掛けについて、これは綺麗なグレーチングを整備するため、音の鳴るようなものにはならないが、店舗が10年とか20年経ってくると劣化して音が鳴るかもしれないため、定期的に検査をすることで対応を考えている。

委 員： 私自身この地域で池の北側の公共施設関係の計画に関わったことがあるのだが、非常に渋滞が発生しやすい、非常に交通量が多い地域である。そのため、右折で出庫しない等交通ルールについて徹底に努めてもらいたい。

事 務 局： 現在、事業者の方で南側から来る車両に対する広域誘導看板の設置を検討・交渉している。南側からの来店車両が計画地付近まで来てしまうと、右折入庫できないことを認識してもそこで対応できないので、来退店経路のチラシ等による周知はもちろんだが、一色西交差点の角あたりで設置できないかを地権者等と調整している。そういった対応も実現できたらと考えている。

委 員： 承知した。県道の負荷を最小限にする工夫が大切かと考えている。

委 員： 記載について理解できない点があるのだが、議案書の中に駐車収容台数の項目がある。現状の記載では 46 台、全体で 70 台と記載されているが、どの用途に何台割り当てられているかということがこの表示だけでは不明確である。来客用とか従業員用といった内容を明記することで分かりやすくないか。

また、指針に基づく必要台数というのは来客用駐車台数と同一かと思うが（指針に基づく総台数 46 台に対し、来客用駐車台数 46 台）、事実上同じ意味の 2 つの台数について、敢えて 2 回記載しているということになるため、誤解を招くのではと思う。この 2 つは同一だということを明示できる表現はないか。

事 務 局： 実際に整備する来客用の駐車台数＝46 台ではないという複雑なところがある。法手続で来客用の駐車場の収容台数を届け出るのだが、届け出た台数が固定されるためである。手続上の話なのだが、実際

に整備される台数は、届出台数よりも余分に整備されることが日常的になっており、実際には 50 台とか 55 台整備する場合であっても届出台数としては 46 台として手続することが一般的となっている。

その理由について、届出台数を減らす場合は法律の手続が発生することになり、届出日から原則 8 ヶ月待たないと変更できないこととなる。実際は指針で求められている必要台数よりも多くの台数を確保している場合が多いのだが、実際に整備する台数で届け出た場合、台数を減らすときにかなりの時間的制限が課されることになるため、法律上の届出台数としては必要台数である 46 台とすることが一般的になっている。例えば、全体収容台数 70 台のうち、従業員用の台数が 24 台、来客用が 46 台と整理できたら理解しやすいのだが、実際には来客用の台数が必ずしも届出台数と一致しないため複雑になっている。全体収容台数 70 台というのも、本来は届出上記載不要の台数であるが、参考情報として記載しているものである。

指摘を踏まえ、より分かりやすい表現について検討する。

委員： 46 台として届出をしていて実際の駐車台数は 50 台あるということでも、将来的には届出をしないで台数を減らすことが可能ということか。

事務局： 届出台数である 46 台が確保されているのであれば、手続不要である。

委員： 余分来客用のような扱いになるのか。今回の場合は全体収容台数 70 台のうち、46 台が届出の来客駐車場で、残りの 15 台は従業員用で、まだ幾らか余ると思うが、それが余分か。

事務局： そのとおり。9 台分が余分である。

委 員： 承知した。

関 係 人： 届出台数を1台でも減らす場合は8ヶ月の制限が掛かってその事前協議も必要となるため、手続に1年ぐらいの期間が必要となるのだが、それは事業者としてのリスクがある。

こういった店舗出店には土地所有者から借地しているケースが多いのだが、この土地全体を一つ借りているのではなく、場所によっては分割されて借りているケースも多い。農地等が含まれていると、急にどこかのタイミングで返却を求められるケースが定期借地であっても起こり得る。例えば持ち主が亡くなったりした場合、急に返還を求められることがある。そのような場合、駐車場の一部が減ってしまうと、例えば届出台数70台だったものがいきなり60台になると、必要台数を確保しているにも関わらずすぐに変更できないということとなり、トラブルになる。

かつて、平成12年6月1日にこの立地法が施行された頃は、70台整備したら70台で届けていた。しかし、その後10年ぐらい経って、もめたりしているケースが多数発生したため、現在はこのような方法としている。

また、必要台数が46台であるため46台整備したらよいかというと、オープンの際や繁忙時で想定以上に来客があった場合、満車になったからと道路上に並べると交通への影響が出るため、事業者としては配慮として余裕を持った台数を確保している。

もう1点、現在入口のところの3台分の駐車マスは従業員用としているのだが、オープンしてから出入口の混雑等があった場合に、この駐車マスを廃止したり、停車できないようにすることで対応す

るのだが、オープン後の状況を見て臨機応変に対応する必要がある。

委 員： 届出上は法律をぎりぎり守るという形にしておき、余裕を持たす
ということで承知した。

委 員： 全体収容台数が 70 台で従業員用が 15 台であるため、引くと 55 台
残るから駐車の数としては足りているだろうと考えているのだが、
議案書の駐車収容台数の部分に従業員用の台数を書かないというこ
とは、従業員用の駐車台数についての届出は行わないという理解で
よいか。

事 務 局： そのとおり。

委 員： 従業員用台数はあくまでも確保しているという概念のものであ
り、台数が減る可能性もあるし、増える可能性もあると。

関 係 人： 8ヶ月前に届出をしているが、従業員の募集は大体オープンの 4
ヶ月ぐらい前からしか行わないので、もしかしたら自転車で来る方
しかいない可能性もある。減る場合もあるし増える場合もある。

委 員： 承知した。

委 員： 加古川市の意見の中で「三ツ池に排水等を放流する場合は管理者
へ協議すること」との意見がある。こういった話を聞いた覚えがな
いのだが、周辺のため池に排水をするというのは普通にある話なの
か。

あるいは今回の事業者の対応は「排水しません」という答えでは
なく、「放流する場合は管理者と協議する」としているので、そうい
う可能性はやはりあるのかなとも思うのだがどういう状況なのか。

関 係 人： 放流は行わない。おそらく加古川市では概ね下水道の整備が完了
していると思うが、すべて完了していなかったと思う。下水道が整

備されていない場合にこういった意見が出される場合があり、合併浄化槽とかを設ける場合に費用を払って放流できる場合もあると聞いたことがある。

委 員： 10月の条例審議の際に広告塔の話が出ていたのだが、広告塔に関しては当部会の審議対象外か。若干気になるのは、こういう幹線道路沿いの風景を阻害するというのか、あまり良くない風景を作る要因として、看板が多数並んでいることが挙げられる。全国的に同様の事例が見られると思うが、これについては別の景観に関する審議をする組織があるのか。

事 務 局： そのとおり。屋外広告物条例に基づいて手続が実施されており、加古川市の案件の場合は加古川市役所で審査されているので、当部会で審議は行っていない。

委 員： 承知した。看板はできるだけ小さくといった意見がその際もあったようだが、広告塔に関しても、誘導する上で重要なケースもあるとは思うが、景観を損なう面もあることに配慮してもらえればと考えている。

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5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 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や歩行者等の安全確保上の問題が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
- 3 繁忙時等は、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置することにより、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図り、周辺交通への影響の軽減に努めること。
- 4 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。
- 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。