

第 63 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 平成 29 年 3 月 17 日 (金)
14 時 00 分から 17 時 00 分まで

2 場 所 神戸市教育会館 2 階 203 号室

3 出席者 部会長 山下 淳
委員 片山 朋子
委員 住友 聡一
委員 室崎 千重
委員 森津 秀夫

4 審議案件

(1) 法第 8 条第 4 項の規定に基づく県の意見の有無等について

①ロイヤルホームセンター塚口 (新設)

(2) 条例第 4 条第 2 項の規定に基づく知事の意見の有無等について

① (仮称) スーパーマルハチ西明石店 (新築)

② (仮称) ドラッグコスモス姫路英賀店 (新築)

③エビスタ西宮 (増築)

5 審議の概要 別紙のとおり

議案1：ロイヤルホームセンター塚口

審議の概要

事務局から届出施設の概要（駐車場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：今回の変更は、駐車台数の減少、出口の追加、営業時間及び駐車場の利用時間の変更であり、さらに夜間の時間帯にかかる変更ではないため、設置者は昼間の総合的な予測を行い、環境基準との比較を行っている。付図6の騒音源及び予測地点配置図によれば、予測地点A、Bは対象が工場や事業所であり問題はない。予測地点C、Dは、山手幹線に面している場所であり、住宅への影響として駐車場からの来店車両走行音が環境基準を上回ることはないと考えられる。予測地点E、F、Gは住居が近接しているが、全ての地点で環境基準以下となっており問題ないと考えられる。ただし、予測地点E、F、Gで影響の大きい騒音発生源は荷さばき作業音となっており、後進ブザー音は、等価騒音レベルのような平均値で評価すると基準値を満足するが、短時間の衝撃音であることから配慮は常に必要であると考えられる。資材置場は上屋になっているのか。

事務局：資材置場に上屋はなく露天となっている。

委員：建物であれば遮音が見込まれるため、資材置場とするのであれば、そのようなことも考慮していただきたいと思う。また、スピーカーが多数配置されているが、使用目的は何か。

事務局：使用目的は確認していないが、現地確認の際には、店舗の商品の紹介等が放送されていた。

委員：大規模小売店舗においては、屋外スピーカーが原因となる周辺住民からの

苦情が多いため、わざわざ屋外で放送する必要のないものであれば、控えの方がよい。スピーカーの設置台数が多いため、適正な数かどうか検討いただきたい。

事務局：設置者に、資材置場の遮音や屋外スピーカーによる騒音に配慮するよう伝える。

委員：店舗西側の資材置場については、屋外売場ではないのか。

事務局：届出上は屋外売場という表記となっているが、設置者に詳細を確認したところ、単に商品を置くだけのスペースとのことなので、表現を「資材置場」としている。

委員：商品を置くスペースであれば、荷さばき施設となるのではないか。一旦荷さばき施設に搬入した後、資材置場へ移動させることは考えにくく、荷さばき車両から資材置場へ直接荷下ろしするのではないか。

事務局：荷さばき車両から資材置場へ直接荷下ろしするとは聞いておらず、当該場所は荷さばき施設には該当しないと考えられる。

委員：荷さばき施設に該当しない場合であっても、資材置場の写真では、フォークリフトを使用しないと運べないような、パレットに積まれた資材が確認できるため、騒音の検討はすべきと考える。フォークリフトは来退店車両走行音よりも大きな音が発生するため、騒音の発生源について検討し、騒音予測をしなければ問題である。資材置場を売場に変更する際には、大店立地法の届出は必要となるのか。

事務局：屋根を設置する場合は店舗面積に含まれるため届出の対象となり得るが、屋外のままであれば届出は必要ない。

委員：屋外のまま売場に変更する場合には、店舗面積には含まれないが、実際には売場面積が増えることになるため、それに伴う駐車需要が増加すること

になり、駐車台数が足りなくなることになる。

事務局 : 駐車台数については、届出の前に設置者が既に減少させている。現状で駐車台数については充足している。なお、違反については設置者に是正を求めたが、今回は原状復帰が困難とのことであったため、後追いで変更届を受理し、経緯報告書を提出させている。

委員 : 違反していることは問題である。資材置場も、いつの間にか売り場に変更されてしまう恐れがある。

事務局 : 現地の確認及び設置者への確認をしたところ、一般の来店者が入り買い物するような場所ではないことを確認している。

委員 : 駐輪場の位置を変更しているのはなぜか。

事務局 : 1箇所に集約していた駐輪場を分散させることで、顧客の利便性を向上させるためと聞いている。これについても届出前に既に実施しているものである。

委員 : 変更後の駐輪場の位置が、店舗入口に近いと、設置場所として安全上好ましくなく、駐輪場の移設は適切ではないと考える。設置者の違反については、今後このように手続きを怠ることがないよう留意事項に追記すべきである。

委員 : 違反については原状復帰が原則であり、特に駐輪場の位置については原状復帰することは難しいものではないと思う。

委員 : 変更後の駐輪場の位置については、歩行者や来退店車両との交錯も懸念されるため、違う場所の方が安全と考える。また、荷さばき施設の南側にトイレがあるが、店舗内にもトイレはあるのか。周辺の写真を見る限り照明が少なく暗いのではないかとと思われる。防犯上からも、消費者として使いづらいつられるので場内の明るさの確保をお願いしたい。

事務局 : 設置者に確認し、ご指摘の内容を伝える。

委員 : 今回の届出で変更する出口③については、これまでは使われていなかったのか。

事務局 : 新設の際には出口①はなく、入口②と出口③のみだったが、平成 14 年に変更の届出がなされ、出口①を追加し、出口③を廃止した。今回、出口③についても出口としての運用をしたいとのことで、変更の届出がされている。

委員 : 出口③の休日における使用と駐車台数の減少については、いつから実施していたのか。

事務局 : 出口③については平成 23 年からで、駐車台数の減少については平成 18 年から実施していると報告を受けている。

委員 : 出口③については、来客の利便性向上のため復活したのであろうが、一旦は出口③を閉鎖したにも関わらず、再び出口③を復活させることに伴う問題はないのか。

事務局 : 新設の手続きの際に、出口③について周辺住民から反対意見が出ており、それに対応する形で、新設の手続きが終了した直後に、出口③を閉鎖し出口①を設ける変更の届出がなされた。今回の変更では住民意見も提出されておらず、住民説明会でも特に意見も出ていないため、問題はないと考えるが、もし今後問題が出てくれば設置者に対応を求める。

委員 : 出口①と出口③の利用割合はどれくらいか。

事務局 : 付図 4 (来退店経路図) の A 方面からの来退店者が出口③を利用すると思われるため、出口③の利用率は 60%程度と考えられる。

委員 : 出口③から退店し、計画地中央南側の交差点を南進して A 方面に帰る車両もあるのではないか。今回は A 方面と B 方面のみで分けているが、もう少

し細かく分ける必要がある。

委員：出口③について、今回は住民意見は出ていないが、周辺住民がどう受け止めているのか気になる。休日の来退店車両の動きは設置者で把握できるはずであるため、実態調査をお願いしたい。また、資材置場における騒音の検討は必要と考える。

事務局：資材置場において騒音が発生するのであれば、騒音の検討をするよう設置者に伝え確認する。

委員：資材置場を屋外売場に変更する際には、駐車台数が足りているかどうかの報告をお願いしたい。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【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 今後、店舗施設の配置や運営方法に係る変更が生じる際には、法令を遵守し、必要な手続を遅滞なく適切に行うこと。
- 2 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。
- 3 駐輪場①の位置について、歩行者との動線の交錯が懸念されることから、位置の変更等により、安全性を考慮した計画とすること。
- 4 敷地内掲示や誘導看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 5 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。

6 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。

※ 下線部は追記事項

議案2：(仮称)スーパーマルハチ西明石店

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（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：屋上駐車場（駐車場②）の台数に比べ、平面駐車場（駐車場①）の台数が少なく、それぞれの出入口位置も離れていることから、平面駐車場が満車となれば、出入口の前面道路で駐車場が空くのを待つ来店車両が発生する懸念がある。また、他店舗に比べ駐輪場の台数が多いのが気になる。車いす用駐車マスが屋上駐車場に確保されているが、1階に店舗が設けられることから、平面駐車場に確保する方が望ましい。もし確保できないのであれば、車いす用駐車マスは屋上駐車場にのみ設置されているという旨の表示が必要と思われる。屋上駐車場へのスロープを上ったところの東側の駐車マスについて、場内を回遊させて当該駐車マスに誘導する路面表示となっているが、階段・エレベーターに近いと、スロープを上がってきた来店車両が一方通行を逆走して、当該駐車マスに向かう懸念がある。逆走を防ぐための対策が必要だと考える。

事務局：平面駐車場の出入口から直近の駐車マスとの間に車両2台分程度の距離があるため、そこで入庫待ちは可能である。万が一、それを超えて入庫待ち車両が道路上に滞留するような事態になれば、従業員が注意して屋上駐車場へ誘導するという報告を受けている。駐輪場については、同規模店舗に比べて多くの台数を確保しているが、周辺に住宅が多いことから、それだけの駐輪需要があると事業者が判断し、自主的に整備するものである。車いす用駐車マスについては、現在確保している位置及び台数で福祉のまち

づくり条例の基準には適合していると思われるが、ご指摘の内容については事業者に伝える。屋上駐車場については、スムーズな誘導を行うため場内車路は一方通行とするようにという警察からの指導を受け、このような計画になっていると事業者から報告を受けている。

委員：屋上駐車場への入庫のための車路と、出庫のための車路とを完全に分離してはどうか。

事務局：当該部分の車路をポストコーン等で分離できないか、事業者に伝える。

委員：（車路が分離されると）屋上駐車場に入庫してきた来店車両は、駐車場が満車だった場合はどうするのか。

委員：屋上駐車場からスロープを下って一度出入口から出庫することになると思われる。

委員：南側のスロープの降り口に近い駐車マスの空き状況が、場内回遊中に目視で確認できるのであればいいが、確認しにくい。満車時に一度出庫しなければならないような駐車場は望ましくない。

事務局：必要駐車台数 60 台に対して全体の収容台数は 98 台であるため、屋上駐車場まで満車になるような事態が起こることはないと考えている。

委員：屋上駐車場でも最も南側にあるスロープ降り口に近い駐車マスについては、従業員用としてはどうか。

事務局：駐車場の台数については余裕があるため、そのように事業者伝える。

委員：平面駐車場への入庫待ち車両の対策について、前面道路で滞留が起こった場合は従業員が注意すると説明があったが、従業員が常時出入口の付近に立っているわけではないので、困難だと思われる。

事務局：平面駐車場が満車となり、場内の出入口付近に 2 台待機している状態となれば、その状況は前面道路からも視認できる。その状況下で、2 台を超え

てさらに入庫待ちをしようとすることは考えにくいと思われる。

委員：実際には来店車両の多くは平面駐車場を利用することになると考えられる。わざわざ屋上駐車場を好んで利用する来店客がいるとは考えられない。

事務局：平面駐車場に停めたいと考える来店客が多いとは思われるが、15台では不足するので、満車の際には屋上駐車場に誘導する。

委員：駐車場出入口が2箇所あるが、満車の際には何か表示があるのか。

事務局：平面駐車場の出入口付近には満空表示があり、満車の際に屋上駐車場に誘導するための看板も設置する。

委員：平面と屋上の駐車場への出入口が離れており、消費者にとっては使いにくい駐車場となっている。また、屋上の駐車場を利用するためには、90度のカーブを3回も曲がらなければならないが、既存の類似形状の駐車場でこのようなカーブ部分を確認すると、擦過痕をよく目にする。本来であれば、事故が起こりやすいと思われるこのような形状の駐車場は作ってもらいたくない。この形状でしか計画できないということであれば、場内標示で徐行の徹底を行い、カーブ部分やスロープを上がりきった部分にミラーを設置してもらいたい。

事務局：配置計画自体を見直すことは困難かもしれないが、場内標示やミラーの設置については事業者に伝え、事故対策を取ってもらう。

委員：市道藤江23号線に出入口を設けることについては、市が認めなかったのか。

事務局：そういった話は事業者からは聞いていない。

委員：市道藤江23号線に入口を設けて平面と屋上の両方に誘導するという計画とする方が利用しやすい駐車場となるのではないか。現在の計画に著しく

問題があるということではないが、条例審議を行う意義は、計画見直しが可能な段階で意見を述べることで、よりよい計画とすることができるという点だと思う。必ずしも計画を見直さなければいけないと意見しているわけではないが、今後何年も営業する店舗なので、事業者にとっても利用者にとっても、計画を見直す方が望ましいと考える。

事務局：そういった意見をいただいたことについては、事業者に伝える。

委員：少なくとも、前面道路に滞留が起こるような事態だけは発生しないよう、対策をしてもらいたい。

委員：車いす用駐車マスについては、平面に設ける方が望ましいという意見があったが、可能であれば、平面と屋上の双方に設けてもらいたい。自動二輪車置場については、原付バイクを置くことを想定しているのか。

事務局：原付バイクの置場は、駐輪場となる。自動二輪車置き場については、それよりも排気量が多い二輪車を駐車してもらおう計画である。

委員：この位置に自動二輪車を駐車するためには、こういった経路となっているのか。この配置がいいのかどうか、判断ができない。

事務局：自動二輪車は、車両出入口から入庫し、そこから近い位置に設けた自動二輪車置場へ駐車するという配置計画となっている。

委員：自動二輪置場の北東部分の歩道の幅員が狭くなっている。自動二輪車置場に隣接する位置の駐輪場に自転車を停めた場合、通常であれば、自動二輪車置場の東側の歩道や車道を通って店舗出入口へ向かおうとすると考えられるが、あえてその位置を歩行者に通らせないために、このような幅員、配置計画になっているということか。

事務局：そういった意図での配置計画であるかは、事業者を確認していない。

委員：駐輪場といっても、上屋があるわけではなく、スペースが設けてあるだけ

の露天駐輪場ではないのか。

事務局 : おそらくそうである。

委員 : もし荷さばき車両の軌跡にかかるような駐輪場の位置に自転車があった場合、どうなるのか。

事務局 : 荷さばき施設②及び③で荷さばき作業を行うのは、営業時間外であるため、荷さばき車両の走行時には基本的には自転車は置かれていない。もしも放置自転車があった場合、それらを移動させて荷さばき作業を行うこととなる。

委員 : (各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【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 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 3 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

議案3：(仮称)ドラッグコスモス姫路英賀店

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（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：出入口①と出入口②との間の車路は双方向の運用か、それとも一方通行の運用か。

事務局：出入口②から出入口①の方向、北西向きの一方通行である。

委員：出入口①から入庫直後の路面表示は左折矢印となっているが、入庫車両が直進や右折することも可能ではないか？

事務局：物理的には可能である。

委員：当該部分の車両誘導方法が明確ではないため、安全上問題がある。ピーク時発生台数を考慮すると、出入口は1箇所でも処理できると考えられる。出入口が1箇所であれば、もう少し明確な場内誘導が可能ではないか。

事務局：出口と入口を分離して設置しているのは、警察からの指導によるものであると、事業者からは聞いている。あわせて、場内を一方通行とする誘導についても、警察からの指導によるものである。

委員：計画地中央の東西方向の車路は双方向の運用となっている。

事務局：当該車路に接する駐車マスからの出庫車両は出入口②へ東進させて誘導するため、この車路のみ双方向の運用となる。

委員：出入口①の正面の駐車マスについては、左折で場内を回遊する誘導に従わず、直進などでの駐車をする恐れがある。明確な場内誘導がないため、出入口①付近で進行方向について迷って停車した場合、滞留が発生する

恐れがある。出入口①については、交差点からの距離が短いため、あまりよい場所とは言えない。もう少し交差点から離れた位置に、出入口として1箇所にとめて設置してはどうか。このままでは非常に分かりづらく、問題のあるレイアウトだと思われるため、見直すべきである。

事務局 : ご指摘のとおり、出入口①は交差点からの距離が比較的近い位置となっているため、出入口を1カ所として距離を離すよう、事業者に提案してみたが、警察からの指導を受けて現在の計画としたとの回答であった。

委員 : 出入口が現在の計画のままだったとしても、場内のレイアウトを見直すことは可能なはずなので、是非見直してもらいたい。出入口①は交差点からの距離が短いので、滞留が起こらないような車両誘導をしてもらいたい。

事務局 : ご指摘のとおり、出入口①付近の誘導が分かりにくくなっているので、再度レイアウトを考えて場内の誘導を明確にしてもらうように事業者に伝える。

委員 : 店舗建物の北側に空調室外機置場があるが、計画地北側は住宅ばかりである。条例審議時には騒音は審議内容に含まれないが、位置の変更や、変更しない場合は緑地等で目隠しを検討するよう、事業者伝えてもらいたい。緑地は騒音を軽減する効果はないが、室外機が直接見えるかどうかで、印象はずいぶん違うはずである。

事務局 : 事業者に伝える。

委員 : 付図6の建物立面図について、壁面緑化のツタの面積が大きいですが、これだけの面積が生育するのか。このような密度で生育するものなのか。

事務局 : 立面上は密度の高い緑地となっている。建物の北側を壁面緑化している店舗は、過去に審議していただいた他の店舗の中にもあり、生育できる

のかというご意見をいただいたこともあった。そのような店舗の事業者
に、既存店舗についての壁面緑化の生育状況を教えてほしいと投げかけ
ている。何店舗かについては写真で現状報告をしてもらったが、写真か
らの判断では生育はしているようである。

委員：これだけの面積を覆うくらい生育した植物を最初から植えるのか。それ
とも生育前の植物を植えるのか。その場合は立面図のような面積になる
のに相当時間がかかるのではないか。

事務局：縦に生育するのは時間がかかるかもしれないが、横方向については最初
からその分を確保するのだと思われる。

委員：生育前のものでは面積が足りないという判断にはならないのか。

委員：竣工時点では足りないのでは。生育には時間がかかると思われる。

委員：既存の店舗において現在生育しているということなので、機会を見て報
告してもらいたい。壁面緑化については、適切な維持管理に努めてもら
うことが大前提だが、生育状況について、ある程度まとまった時点で、
また報告をしてもらいたい。

委員：出入口①周辺のレイアウトについては、安全上問題のないように見直し
てもらいたい。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事
項を付記するものとする。

【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 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確

保に努めること。

2 出入口①周辺の車路において、来店車両の交錯が懸念されるため、安全で円滑な入庫を阻害しない場内レイアウトや路面表示等とすること。

3 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。

4 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。

5 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

※ 下線部は追記事項

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（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 : 駐車場の収容台数について、全体台数の変更はなしということだが、現在の大店立地法で届出ている台数は何台か？

事務局 : 大店立地法上の届出台数としては 520 台である。

委 員 : 今回は駐車場収容台数を 397 台に変更するということか。

事務局 : これは条例手続きなので、変更ではなく増築後に必要な台数を記載している。

委 員 : 法手続の段階では駐車場収容台数を 520 台にするということか。

事務局 : 法手続時の届出台数としては、397 台に変更する予定だと事業者から聞いているので、法手続時には駐車場収容台数は減になる。

委 員 : 通常、駐車場収容台数や交通に関する場合は、条例審議時に審議している。法の届出台数から変更する予定なのであれば、そのように議案書上も整理し、変更箇所として下線を引いてもらった方がよい。

事務局 : 今後はそのように整理する。

委 員 : 南東方面からの来店ルートについて、調査地点 1 まで北上して左折するという経路設定となっているが、その手前の市道西 262 号線で左折して来店するのではないか。西向き的一方通行道路であり、その方面からの来店車両も多くないので、誘導可能だと思われる。

事務局 : 事業者からは、市道西 262 号線があまり広くないため、調査地点 1 の札場筋交差点まで北上させて誘導すると聞いている。

委員：どのような誘導を予定しているのか。市道西 262 号線から左折で入ってくる車両がほとんどになるのではないか。

事務局：物理的にはそういった来店も可能である。その方が、調査地点 1 の交差点への負荷も軽減はされる。

委員：私はその誘導の方がいいのではないかと思う。現在の阪神西宮駅の北側に増築建物が建築されるわけだが、駅の正面なのだから、駅であることがしっかりと解るよう、「阪神西宮駅」という表示があってしかるべきである。

事務局：景観形成に関しては西宮市からも配慮すべき意見として出ているので、併せて伝える。

委員：既存の店舗であるため、調査地点 1 を経由せず市道西 262 号線から来店する車両もあるのでは。

委員：そういう来店車両も存在すると思われる。

委員：来店車両について、付図 9 のとおりに誘導するということだが、国道 2 号との交差点である調査地点 1 の交差点を通らせるのが適切なのか、少し疑問に思う。

事務局：経路については、交差点の交通処理が可能であることから、事業者が提示した誘導経路については強く意見しなかったという経緯がある。実際、調査地点 1 の交差点ではなく、市道西 262 号線から来店している車両もあると考えられるので、その経路でも問題がないのであれば、来退店経路をより実情に合わせて設定するように事業者伝える。

委員：その経路についての変更も検討されたい。駐輪場の収容台数について、想定されているのは来店客だけなのか。あるいは、駅利用者なども想定されているのか。

事務局：駐輪場収容台数については、来店客の利用だけでなく、駅利用者を見込んだ計算で計画されている。西宮市の附置義務条例による必要台数が一番多くなっており、そちらを満足させながら、来店客と現状の駅利用者も併せた台数を確保している。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【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 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 3 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。