

第 67 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 7 月 28 日 (金)
13 時 30 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 小村崎 栄一
委員 住友 聡一
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 (仮称) 明石西インター南計画 (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) ドラッグコスモス北今宿店 (新築)

② (仮称) ドラッグコスモス西脇野村店 (新築)

③ バザールタウン篠山 (増築)

5 審議の概要 別紙のとおり

議案 1 : (仮称) 明石西インター南計画

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：計画地は、明石西インターチェンジに近接しているため、騒音環境はあまり良くない。等価騒音に関して、予測地点A、B、Hは、県道志染土山線の交通量が多いことを考慮すると、大きな問題はないと思われる。環境への影響が問題となるのは予測地点CからFである。Cについては荷さばき施設、Dについては冷凍冷蔵室外機に近接しており、昼間の等価騒音については基準を超えているが、直近の住宅壁面であるC'及びD'では基準を満足していることから問題ない。地点E及びFについては、来店車両走行音が主な騒音源であり、住宅が近接している。これらの地点については、騒音予測において回折減衰を考慮してあるように思われるが、駐車場と住宅との間の敷地境界上にはどのようなフェンスを設置する予定なのか。

事務局：高さ2mの目隠しフェンスを設置する予定である。ただし、騒音予測において回折効果は見込んでいない。

委員：夜間における騒音ごとの予測・評価については、予測地点a及びbについては交通量の多い道路に面しているため問題ない。地点cは荷さばき施設、地点dは冷凍室外機に隣接していることから基準を超えているが、直近の住宅の敷地境界c'及びd'で基準を満足していることから、問題はない。地点gにおいては駐車場の出口②の直近であるため基準を超えているが、住宅壁面のg'で基準を満足しており、音源が来店車両走行音であることから、問題はないと判断する。建物の南側に高さ2mの遮音壁を設

置する旨の記載があるが、仕様や設置幅が分からない。騒音に影響を与える遮音壁等については、届出時にしっかり確認してもらいたい。

事務局：今後気をつけたい。遮音壁の仕様等については、事務局で確認する。

委員：夜間の最大騒音について、地点g”で基準を満足しているとの説明があったが、出口②の前面市道は、夜間には当該店舗からの退店車両しか通行せず、専用通路のような状況となるのではないか。もしそのような状況であれば、市道における車両走行音は、ほぼ店舗の退店車両走行音となる。夜間の時間帯には出口②を閉鎖すべきではないか。

委員：車両走行音が騒音源であれば、それほど深刻な問題とはならないと思われる。

事務局：清水北交差点の南東角にある飲食店の駐車場が、出口②の西隣にある。市道はその飲食店への来退店車両も走行するため、店舗からの退店車両のみではない。

委員：留意事項において、現在農地となっている土地に新たに住宅が建つ際に適切な措置を講じるよう記載されているが、出口②の閉鎖もひとつの手段だと思われる。現状は農地なので、実際に住宅が建つ際に改めて対策を検討してもらえればいいと思うが、有効な手段はあまり多くはないと思われる。

委員：交通検討において、平日と休日の来店客の比を用いているが、この平休比はピーク1時間あたりの来客数を基にしたものか、それとも1日の来客数の合計を基にしたものか。

事務局：1日のレジ通過客数合計の平休比である。

委員：そうであれば、この平休比は過小評価となっている可能性があり、適切な検討ではないと思われる。日来台数については指針値を使用し、平休比に

については実績を使用した検討となっており、一貫性のある検討となっていない。また、明石西インター交差点の西流入において、経路である側道を走行する来店車両とパイパス本線から降りてくる車両との織り込みが発生する。その織り込みが円滑にできるか検討がされていない。経路を一部見直すことで、織り込みの台数が減少することのことだが、それだけでは織り込みが円滑にできるという説明にはなっていない。織り込み区間の交通容量の評価は難しいが、交通工学の図書等に記載のある「Highway Capacity Manual」(以下「HCM」という。)の方法はあるので検証を行うべきである。その結果が提示されて初めて、この経路が適切かどうかの判断が可能だと考える。

事務局 : そのような検証手法があるという認識がなかった。当該経路の来店車両台数は、休日でピーク 1 時間あたり 58 台となっており、織り込み台数の増加は 1 分間に 1 台程度である。

委員 : 織り込み台数を 1 時間の平均で議論することは適切ではない。織り込みが円滑に処理できなければ、本線まで車両が詰まっていく可能性もあるため、一定の手法による検討が必要である。また、追加検討資料の中で、既存類似店舗の実績により、ピーク率を下げているが、その他の時間帯はその分交通量が増えることになる。交通検討では、交差点交通量のピーク時台数に店舗の発生交通量のピーク時台数を乗せて検討しているのか。

事務局 : そのとおりである。

委員 : 追加検討資料においても、平休比を用いた検討がされているが、もっと詳細なデータを用いた検討が可能なのではないか。

事務局 : 時間帯別のレジ通過客数のデータから、ピーク時間帯における平休比の算出は可能と思われる。

委員：交通量の問題なので、レジ通過客数の実績で検討を行うことがそもそも適切なのか疑問である。指針の計算式は、平日・休日の別のないものとなっており、この計算結果に、実績を元にした平休比を乗じるのは、不適切だとも考えられる。ピーク時来台数の平休比の妥当性や明石西インター交差点における織り込みの円滑性が示されなければ、周辺交通に与える影響が軽微とはいえない。

委員：織り込みに関して、本線と側道との信号制御を分離できないのか。

委員：信号現示の調整を行うことで、物理的には分離可能だと思われる。

事務局：物理的には可能だが、そうならない現状を踏まえると、交差点の交通量が多いために、おそらく分離は困難なのだと考えられる。HCMによる検討については、これまで過去の案件でも用いた事例はないことから、事務局においても内容を確認した上で設置者に検討を依頼したい。

委員：追加検討資料で用いている自動車分担率は妥当性があるのか。

事務局：自動車分担率については、指針値 70%に対し、90%として計算を行っていることから、安全側での検討となっていると考えている。

委員：現在の経路設定でなければ、交差点の混雑度が1を超える車線が出てくるため、交通処理に問題が生じる。ただし、現在の経路設定でも、織り込みの問題については検討が必要だという認識でよいか。

事務局：そのとおりである。ただし、発生交通量について、レジ通過客数による平休比を用いて台数設定しているので、その妥当性について懸念があるということであれば、発生交通量についても再検討が必要となる。

委員：そもそも、計画地周辺がこのように混雑する交通状況なのであれば、もっと大がかりな交通対策が必要である。

事務局：交通対策については、発生交通量を減らす以外に現実的に取れる対策がな

い状況である。条例審議の際に周辺の道路交通についての指摘を受けたため、設置者においては法の届出時に店舗面積を大きく縮小することで、発生交通量を減じるという対策を既に取りっている。これ以上交通量を発生させないようにとなると、この計画地には出店ができないことになってしまう。

委員：場合によってはそれもやむを得ないのではないか。道路工事等も含め、もっと交通対策を検討してもらい、設置者から提案してもらわなければならない。

委員：明石市からの意見に対する設置者の対応で、交通整理員の配置を3ヶ月で区切っているのはなぜか。

事務局：まずは3ヶ月、交通整理員を配置して状況を見るためである。

委員：計画地周辺で、日常生活をする人が存在する状況は、開店後3ヶ月経っても変わらない。3ヶ月で対応を打ち切ってしまうのは適切ではない。また、設置者の対応に「自治会及び小学校等と協議を行い、その後の対応を検討します。」とあるが、協議を行えば継続を要望されると思われる。出口②は既存の出口なのか。

事務局：既存の出口ではない。

委員：出口②へ向かう場内車路が長いため、車両スピードが出やすい。車路部分に「徐行」、「一旦停止」等の路面表示をしてもらいたい。また、出口②は夜間閉鎖しないということだが、スピードが出やすい車路に近接する出口なので、騒音も大きいと思われる。自分が計画地周辺の住民であれば、出口②は夜間の閉鎖をしてもらいたい。駐車場内のATMが、防犯上危険な場所に設置されているので、せめて夜間の照明を明るいものにしてもらいたい。

事務局 : 路面表示について、設置者に伝える。既設 ATM は、移設しない予定であるが、防犯対策として夜間照明の設置について、設置者に伝える。

委員 : オープン後 3 ヶ月で交通整理員や出口②の運用を再検討することについて、計画地周辺の住民は了承しているのか。

事務局 : オープン後 3 ヶ月の時点で設置者と運用についての再協議を行うことについては了承している。

委員 : 出口②を午前 7 時から午前 9 時まで閉鎖するのであれば、その時間帯は退店経路が変わるため、出口①の付近にその旨案内する看板の設置が必要である。

事務局 : 設置者に伝え、対応してもらおう。

委員 : 出口②の閉鎖時間帯に交通整理員の配置は必要なのか。

事務局 : 交通整理員は出口②の閉鎖時間帯については配置しない。配置する時間帯は、午前 9 時から午後 5 時までの予定である。

委員 : 明石市の意見の中に、騒音の規制基準に関するものがある。特定施設があるのか。

事務局 : 特定施設はないと思われるが、設置者に確認する。

委員 : 明石西インター交差点の織り込みの検討結果が示されていない以上、周辺の交通の円滑性を示すことを意見とするべきではないか。

事務局 : 交差点の将来予測では、現在の経路設定で、交差点需要率 0.8 以下、車線別混雑度 1 以下となっている。これでも交通対策が必要ということであれば、対策としては、さらに店舗面積を減じるしか方法がないと思われる。

委員 : 店舗面積を 1,000 m²以下とすればよいのではないか。

事務局 : 建築工事も既に着手されている状況で、それは現実的ではない。

委員 : 設置者が対策できそうにないから、意見にできないということはない。対

策方法については、こちらから示すのではなく、設置者が示すべきである。

委員 : 困難かもしれないが、周辺の道路拡幅を行うことなども検討できるはずである。条例審議時にも、交通に関する指摘をしているため、設置者もある程度のリスクは承知の上だと思われる。

事務局 : 道路の拡幅は周辺の状況を考慮すると、困難だと考える。追加検討資料では、既存類似店のレジ通過客数のピーク率を来店車両台数のピーク率としているが、これについては問題ないか。

委員 : 来店客原単位や自動車分担率はどのようになるか。ピーク率のみに既存類似店のレジ通過客数のデータを用いることが疑問である。

事務局 : 設置者から提出されているのはレジ通過客数のデータのみ。来店客原単位と自動車分担率については把握していない。

委員 : 自動車分担率を90%としているのはなぜか。なぜ100%ではないのか。

事務局 : 90%に根拠があるわけではないが、指針による自動車分担率が70%であるため、安全率を考慮して90%としている。100%というのは来店客が全て車で来店するということであり、現実的ではない。90%の設定でも実際よりもかなり安全側の数値であると考ええる。

委員 : 既存類似店については、指針による自動車分担率がどのような数値になる場所に立地しているのか。それによっても評価は変わってくる。

委員 : 数値の信憑性等について議論が展開されているが、内容が専門的なので分かりにくい。そもそも自動車分担率を100%として計算を行うよう指示したときに、設置者を説得できるのか。どのような考え方でそういった値を用いているのかを整理してもらいたい。

事務局 : 通常であれば、指針の値を用いているが、特殊な事情がある場合は、実態に合わせた数値を用いてもよいこととなっている。

委員：自動車分担率90%というのが、実態に合った数値ということか。

事務局：実態に合っているという根拠があるわけではないが、実態に比べても高い数値であると考えられるので、事務局としては問題ないと考えていた。

委員：発生交通量の算定方法、織り込みの円滑性について、再検討して問題のない結果となればよいが、そうでない場合、設置者に対応を求めるには意見有りとするしか方法がないと思われる。

委員：経路を大きく変えざるを得ないのではないか。周辺道路の拡幅等も含めて検討してもらいたい。

事務局：周辺の生活道路を拡幅して来退店経路に設定することは、明石市の意見とも逆行する。交通に関しては再検証しても厳しい結果となると思われるが、意見有りとするのならば、周辺の道路交通への影響について検討の見直しを求める内容とすることが適切だと思われる。

委員：(各委員に諮った上で) 意見を有するものとする。

【審議結果：法第8条第4項の規定による県の意見（案）】

意見を有する。

1 既存類似店のデータを用いて発生交通量を算定する場合は、来店車両に係る実態調査等を基にした適切な指標を用いること。

2 開店後も周辺交差点において交通の円滑性が確保されることについて、適切な根拠を示すこと。

(理由)

発生交通量の算定に用いている既存類似店の平日／休日比のデータは、レジ通過客数の比であって来店自動車台数の比ではない、日単位の比であってピーク時の比ではない等、適切な指標となっていないため。

また、明石西インター交差点において発生する織り込みについて、交通の円滑性を示す根拠が示されていないため。

※ 下線部は修正事項

議案2：(仮称)ドラッグコスモス北今宿店

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：駐輪場の位置は、事前に送付された資料から変更されたのか。

事務局：変更された。事前送付の段階では、自転車は歩行者・自転車用出入口から場内歩道を通り、店舗入口の前を横切って駐輪場に着いていたが、事業者へ位置の変更を検討するように伝え、出入口の直近の位置に変更してもらった。以前より自転車と店舗入口付近の歩行者・車両との交錯がない計画となったと思われる。

委 員：図面上は明示されていないが、店舗建物沿いの駐車マスに車止めを設置するのか。

事務局：店舗建物沿いと敷地境界沿いの駐車マスには車止めを設置する。中央の駐車マスには、車止めは設置しない。

委 員：付図4の方面別交通量でブロック④からの来店客車両台数の割合が多くなっている。しかし、ブロック④にドラッグコスモスの既存店があるため、この方面からあえて当該店舗へ来るとは考えにくい。そうすると、ブロック④からの来店客車両台数は減り、他のブロックの割合が増え、方面別の交通量が変わると考えられるため、その台数で評価しなければならない。周辺の道路の状況からすると今回の場合は大丈夫だと思うが、既存店舗があるブロックから来店するという想定はやや疑問であるので、今後は留意してもらいたい。

事務局：今後留意する。

委員：突き当たりの駐車マスは駐車しにくいと思われる。駐車マスを全体的に少し道路方向にずらすなど、対応できないか。

事務局：今回は指針に基づく必要駐車台数より9台分余裕があるので、当該駐車マスは従業員用として確保することもできると事業者から聞いている。

委員：それであれば結構である。

委員：駐車台数に余裕のある場合は、車いす用の駐車マスだけでなくシルバー用にもう少し幅の広いマスを計画してもらおうと良い。

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 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 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)ドラッグコスモス西脇野村店

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：来店・退店の経路に迂回が生じるため、細街路に店舗利用車両が入り込まないか、特に注意が必要だと思われる。付図2で、県道より南側には通学路があるが、北側には通学路はないのか。

事務局：事務局が確認した範囲では、付図2に示したところが通学路である。

委員：通学路については、迂回の際に入り込まないかが懸念事項だと考える。開店が午前9時からのため、登校時はあまり関係はないが、下校時には関係してくる。来退店経路を周知徹底させるという文言が事業者からの対応にあったと思うが、それをしっかり事業者に実行してもらいたい。

委員：現在、計画地の西側市道に隣接する位置に緑地がある。この緑地は計画地の南側まで続いているのか。西側市道を挟んだ隣地に住宅が1軒あるため、騒音の影響について考えた時、敷地境界側を盛り土で植栽するかどうか確認したい。

事務局：現地を確認したところ、計画地の地盤が西側の住宅地より高くなっていた。現況の緑地については、ここも含めて計画地にすると聞いているので、この形のままであれば緑地は残らないと思われる。

委員：現況と同様の形状で作られれば、盛り土の部分で遮音効果が見込める。それについても、事業者に伝えてもらいたい。

事務局：計画地の西側境界部分について、どのような形状にするか具体的に決ま

っていないようだが、目隠しフェンスやネットフェンス等の対策を事業者にも考えてもらう。

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 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。
- 4 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。
- 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。

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：付図3-2の右の表で駐車場の届出台数が900台となっているが、法の届出は900台にするということか。

事務局：そのとおりである。

委 員：届出が900台で全体が946台と書いた方が良い。次に、新しくできる家電量販店の荷さばき施設の位置が安全上良くないと思われる。場内車路の交差部で搬入車両等が後進する計画になっている。当然、誘導員を立てるとしても、交差部で方向切替えをする計画はそもそも避けるべきである。あるいは、店舗南側の車路を廃止してしまうのはどうか。それでもまだ搬入車両の転回が問題になる。対応を検討されたい。

委 員：篠山市の騒音に関する意見で、空調室外機に関することとして、特定施設設置届が必要であるとのことだが、特定施設となっているのか。

事務局：特定施設ではないと事業者からは聞いている。特定施設となる際には手続きを行う。

委 員：騒音規制法では空調室外機は特定施設になっていないと思うが、もし条例で特定施設になる場合は、全ての騒音が対象となるので事務局で審査する際には注意してもらいたい。

事務局：承知した。

委 員：付図3-2の新設駐車場④と既存駐車場とはどのように往来するのか。

事務局：駐車場④の東西と南東の車路を利用する。

委員：南の駐車場へ出る際はそこから出るのか。

事務局：その場合にはNEWS棟の横にも車路がある。ただ、実際にはあまり使われないかと思われる。

委員：駐車場④から南東の車路を利用して既存駐車場へ行くということか。

事務局：そのとおりである。

委員：家電量販店をこの計画地内に増築しなくても、空いた土地に建てれば良いのではないか。何かここに立地する理由があるのか。

事務局：理由は事業者からは聞いていない。

委員：ここに増築することでさきほどの荷さばき施設の位置の問題等が起こっている。一般的な店舗においては、中央に広い駐車場があり、その周りに店舗があるというレイアウトが多いと思われる。わざわざ囲みのある駐車場は使い勝手がよくないのではないか。運転者が駐車場内を見通せないで、空き状況がわからず、迷いが起こる懸念がある。駐車場を新設する場所に店舗があれば良いと考える。

事務局：篠山市の景観条例の観点から、店舗建物を沿道から離して配置すること、敷地内を緑化しサツキ等を植えることは主旨に沿っている。

委員：緑化とはどこか。沿道のところか。

事務局：そのとおりである。

委員：消費者からすると、使い勝手が悪いのではないか。新しい駐車場だけ閉鎖的に思われる。

事務局：平面図で見るとそのように感じるかもしれない。

委員：駐車場④の周囲は家電量販店から見た時、壁面になるのか。

事務局：低木を植える計画のため、見通しは充分ある。

委員：場内での車両の流れが気になる。

事務局：おそらく優先的に利用されるのは店舗により近い駐車場だと思う。そこに停められない時に駐車場④が利用されると思われる。

委員：場内に誘導員はいるのか。

事務局：事務局が現場を見に行った時にはいなかった。

委員：繁忙時には配置してもらいたい。

委員：荷さばき施設の位置は安全上問題があるため再検討してもらいたい。

事務局：例えば搬入車両と来店車両との車路を分ける方法もあると思うので、事業者に検討するよう伝える。

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 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。
- 4 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。