

第 68 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 9 月 19 日 (火)
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 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 (仮称) マックスバリュ南今宿店 (新設)
- ② 阪急西宮ガーデンズ (変更)

(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) スーパーマルハチ猪名川店 (新築)
- ② ニトリ加古川店 (新築)
- ③ (仮称) ドラッグコスモス東加古川店 (新築)
- ④ (仮称) ドラッグコスモス豊岡中陰店 (新築)

5 審議の概要 別紙のとおり

議案1：(仮称) マックスバリュ南今宿店

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：県の留意事項案に騒音に関する事項の記載がない。今回は幾つか規制基準を超えている地点がある。これまでは評価の結果、規制基準を超えている場合は記載されていたと思うが。

事務局：追記する。

委員：予測地点AからIに関しての騒音レベルの予測結果は、地域の類型がC類型であるということからすべて環境基準内になっている。予測地点b、d、e、f、g、hで夜間の規制基準を超えているが、直近の保全対象物等の敷地境界であるb'、d'、e'、f'、g'では規制基準を満足するので問題ないと判断する。ただし、地点b'、d'の騒音源は、定常騒音である換気設備音と空調室外機音であるため注意が必要となる。また、姫路市からの意見に対する設置者の回答について、「苦情が寄せられた場合」の窓口は、市か店舗か。

事務局：おそらく店舗になっていると思われる。

委員：その場合、店舗が独自に対応するということか。

事務局：確認する。

委員：続いて、姫路市の意見で、空調機用室外機、冷凍機用室外機及び換気ファンが条例に基づく特定施設に該当する場合は届け出るようにとの指摘がある。これに対して設置者は、既に各条例に基づく届出を行っている」と回答している。これは、特定施設があることを示していると考えられ

る。その場合には店舗全体が騒音規制法に基づく特定事業場になり、発生するすべての騒音が規制の対象になる。規制は敷地境界での値にかかり、この店舗の場合は、夜間の騒音が幾つかの地点で基準を超えているため、行政指導を受ける可能性がある。騒音の規制行政については、騒音規制法の方が大店立地法より上位にあるため、騒音対策はあらかじめ検討しておくべき事項になると考える。

委員：大店立地法上は問題とならないとしても、他法令でどのような扱いになるのか。

事務局：騒音規制法の所管は姫路市であるため、法に基づいて市が対応することになる。

委員：消音設備とは具体的には何か。

委員：おそらく、マフラーだと思われる。通常は遮音壁などの場合が多い。

委員：苦情を受けた場合に設置者がどのような対応を取るかについて、もう少し詰めておいたほうがよいのではないか。

事務局：周辺住民の要望により、必要な対応が変わる場合があるため、住民と協議した上で対策を講じてもらう。

委員：交通処理に関しては、条例時と変更ないということで、問題ないと考える。ただし、住民からの意見に対する設置者の対応について、従業員用の駐車マスは、レイアウト等を再考すれば供出可能だと考える。縦列駐車でも対応可能だと思われる。個人的には、道路を拡幅する必要まではないと思っているが、従業員用駐車場の確保を理由に道路を拡幅できないと言うならば、対応が不十分だと考える。

事務局：従業員用の駐車マスは繁忙時には来客用にも開放する計画であると聞いている。また、車路の幅員の調整が必要なことから、対応が困難であ

るとのことだった。総合的に判断したい。

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、留意事項に騒音に関する事項を追記するものとする。

【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 繁忙時ほか、必要に応じて駐車場の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。
- 2 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。
- 3 店舗に近接する住居から騒音に係る苦情等が生じた場合には、適切な措置を講
じること。

※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（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 : 今回の変更は駐車場出入口、荷さばき施設等となっているが、荷さばき施設の変更内容はどのようなものか。

事務局 : 付図 5-1 に示すとおり、荷さばき施設と廃棄物保管施設の新設である。

委 員 : 騒音の総合的な予測・評価については、議案書の表に示されているとおり、病院側の A 及び A' 地点では全ての高さで環境基準を満足しており問題はないと判断する。夜間において発生する騒音ごとの予測・評価について、予測地点 a においては規制基準を超えているが保全対象物の壁面である a' において基準を満足しており問題はないと判断する。一方、b 地点について「既存の騒音源による超過のため」と記載されているが具体的な情報が読み取れない。これは、今回の変更とは関係なく、現在既に車両走行音でこの値が最大値となっており、変化はないという解釈でよいか。また、通常の表記とは異なっているが、敷地境界の予測地点は A' 地点で、保全対象物の壁面が b 地点という解釈でよいか。

事務局 : b 地点については、立体駐車場の新設に伴い新たに発生する騒音源ではなく、既存の騒音源により超過しており、最大値に変化はない。予測地点の表記についてはそのとおりである。

委 員 : 立体駐車場の車路のスロープ部分では規制基準を超えないのか。

委 員 : 計算上は問題ないと思われる。

事務局 : 規制基準は超えていない。

委員：今回の施設は建築物としては大きなものであるが、条例の届出対象とはならない。既存の施設に関して、併設施設の一部を物販や飲食店に用途変更する場合において、当該変更部分が1,000㎡を超える際には条例手続の対象となるのか。

事務局：対象となることもある。

委員：条例手続の対象となった場合はどういった審議ができるのか。

事務局：今回の店舗に関しては、広域の来退店経路設定に変更はないと聞いているが、そうでない場合には、新たに経路設定を行い、交通検討を求める。また、都市機能との調和の観点から審議する余地があると思われる。

委員：条例審議の意義が見出せず、問題であると考えます。これまでにこの施設が届出なく増築した経緯はないか。

事務局：そういった経緯はない。

委員：今回の併設施設は何か。それにより駐車需要が変わる。

事務局：設置者に再三確認したが、未定とのことである。

委員：未定であるというならば、交通需要・駐車需要は最大限に見込んでおかなければならない。全てを物販面積と想定した状態でチェックするという方式を提案する。今回、駐車場の届出台数に変更がないにも関わらず、併設施設の増設にも対応できる保証はない。立体駐車場3階に車いす用駐車マスがあるが、円滑に移動できる動線設定になっているか。

事務局：詳細な動線は設置者に確認する。

委員：立体駐車場の合流部分等、場内に路面標示がほとんど見られず危険なので、表記されたい。

事務局：設置者に伝える。

委員：出口④は臨時運用とのことであるが、通常時は出口④方向への進入箇所

はどのような状態か。

事務局 : 現地確認に行った際には、コーンで区画していた。また、誘導員を複数人配置していた。

委員 : 店舗の西方面からの来店車両については、出入口①を使用するような誘導は行わないとのことだったが、当該方面からの来店車両が出入口①を使用して立体駐車場へ入庫することが可能なのか。

事務局 : 本来の誘導経路ではないが、可能だと思われる。

委員 : 別棟の駐車需要がゼロとは考えられない。根拠はあるのか。来退店の予測台数はどうなっているか。

事務局 : 必要駐車台数は 21 台、ピーク時の来台数は 12 台、平均駐車時間係数は 1.8 である。

委員 : その程度なのか。回転が悪くなると思うが。

事務局 : 併設施設部分を店舗面積として算定した場合、面積はほぼ倍となるため、その比を乗じると、必要駐車台数は 42 台、ピーク時の来台数は 24 台程度と考えられる。施設全体で考えると、駐車台数は充足すると考えている。

委員 : 併設施設の用途が未定の場合は全て物販であると想定して駐車需要を算出されたい。

委員 : 用途が未定の場合、最大値での算出を求めることは可能なのか。

事務局 : 参考値として算出を指導することは可能である。

委員 : 今回出入口を新設するが、看板等は設置しないのか。特殊な形態であるので、運用方法も含めて周知する必要があると考える。付図 5-1 に何も記載がない。

事務局 : 記載が漏れているが、看板を設置する。誘導方法については、事務局で

確認する。

委員：増築部分の店舗面積に関しては、届出事項ではないため、考慮しないとのことである。しかし、廃棄物保管施設は別棟に増設される形で、単独の記載がされている。施設全体の容量で適否を判断するため、個別の記載は不要であると考える。

事務局：廃棄物保管施設は、別棟専用のものを設けるとのことだったので、指針による排出予測量以上の容量が確保されているか検討を行ったが、議案書への個別容量の記載は不要であった。今後、記載を統一する。

委員：交通に関しても、同じように別棟のみで検討すべきではないか。

事務局：既存の案内経路で誘導するため、検討は不要と考える。

委員：今回増設される店舗はカーディーラーとのことであるが、整備工場の騒音の検討の必要はないのか。

事務局：大店立地法においては、物販部分から発生する騒音のみが予測対象になる。整備工場から発生する騒音については、予測の対象ではないが、騒音規制法など、他法令で規制されることになる。

委員：県警からは意見がなかったのか。

事務局：県警には意見照会を行っていない。広域の来退店経路に変更がない場合には照会を行わない。

委員：今回は、出入口の運用方法や経路が明確になっていないため、照会しなければならぬと思われる。

事務局：今後の照会の仕方については、検討する。ただし、今回追加される入口③については、基本的に閉鎖し、臨時的に使用すると設置者から説明されたため、照会を行わなかった。出入口の運用方法について、設置者に報告を求める。

委員：今回、併設施設が未定であることを理由に駐車需要の算定や交通処理検討も行っていないため、検討材料に不足がある。それらが無い状態では審議ができない。

委員：都市政策課からのバリアフリー情報に関する意見について、車いす用駐車マスの位置を事前に調べられるよう、公表するのが望ましいので、あわせて検討してもらいたい。

事務局：設置者に検討するよう伝える。

委員：立体駐車場のスロープ車路について、角度が急であるため、徐行標示やミラーの設置等を検討されたい。

事務局：設置者に伝える。

委員：改めて情報が揃ってから審議したいとの提案についてはいかがか。

事務局：届出を要する変更事項に係る内容であれば 14 条の報告を求めることが可能だが、指摘されている内容はいずれも届出を要する変更事項に係る内容ではないため、難しいと思われる。県警には今回の内容を伝え、意見があれば設置者に伝え、対応を求める。

委員：後日、事務局から部会に報告を上げてもらうことは可能か。

事務局：任意の報告を設置者へ求めることは可能である。

委員：併設施設に係る法律や条例はあるのか。

事務局：大店立地法の条文上は、届出なく立地可能である。また、条例の対象ともならない。

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。指摘のあった併設施設については、任意の報告を求められたい。

【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 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 隣接する病院から騒音についての苦情が出た場合は、適切な措置を講じること。
- 4 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。

議案3：(仮称)スーパーマルハチ猪名川店

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：車いす用の駐車マスが立体駐車場の2階と屋上にあるが、平面駐車場には設けられていない。立体駐車場からエレベーターを降りて店舗には行けるが、アクセスが悪い。やはり平面駐車場にも設けるべきと思う。

事務局：平面駐車場に設けると、店舗に入る際に車路を横断する形になってしまう。2階と屋上に設けられているのは、車両との交錯を起こさないようにという意図と思われるが、平面駐車場にも設けられないか事業者を検討してもらおう。

委員：出入口②からは坂を上る形で入ってくるのか。

事務局：そうである。敷地のレベルが西側の町道より少し高いため、出入口からの車路はスロープ形状になる。

委員：スロープを上ったところは、見通しが悪いのではと思われる。何らかの配慮が必要でないか。

事務局：それほどの急勾配にはならないと思われるが、事業者に伝える。

委員：場内の歩行者用通路について、マルハチと未定物販との間で幅員が狭くなっている。マルハチの前には駐輪場もあるため、自転車と歩行者が通行可能な幅員が確保されなければならない。

事務局：図面の縮尺が正しいとすると、自転車を押して歩けるだけの幅員はないかもしれない。安全に歩けるように見直してもらおう。

委員：駐車場の台数が指針による必要台数よりもかなり多い。多いことはよい

のだが、本来なら2階部分が全て要らないような台数である。企業がコストをかけて整備するということは、何らかの目的があるはずである。仮にこれだけの駐車場が本当に必要だとすると、場合によっては今算定している台数より3倍近い出入りが生じることになる。それだけ出入りがあったときに、出入口周辺は大丈夫かという見方をせざるをえない。

事務局：駐車台数については、基本計画書の受理前、また、今回の審議会前にも事業者を確認をしたが、余裕をもって台数を確保するだけで、それ以外の意図は何もないと聞いている。駐車場をゲート管理していれば、店舗利用者以外に利用させて料金徴収する等の目的も考えられるが、ゲートが設置されるわけではなく、敷地の形状的にも今後新たに何かが増築されることも考えにくいため、懸念はしなくてよいと考える。

委員：委員のご指摘どおり、これほど多くの駐車場は必要ないと思う。後で別の店舗を作ろうという意図があるのではないかと思う。

事務局：事業者には改めて確認するが、そのような意図はないと思っている。

委員：そうであると思いたいが、採算の面から考えると懸念が残る。

事務局：県の広域土地利用プログラムにおいて、計画地は床面積が6,000㎡までの地域になっている。現状で床面積は5,193㎡であり、余裕はないため、物販店舗や飲食店が増えることはないと考えている。

委員：今後についての懸念はあるが、あくまで懸念であって、台数が多いから問題だとは言えない。台数については、どういう考え方なのかは事業者にも再度確認するとともに、今後どうなっていくか気にしておいてほしい。

委員：店舗は猪名川町域に立地するが、北隣・東隣は川西市の市域である。今回の店舗では、騒音の影響を受けるのは川西市の住民となるが、その場

合、川西市役所に苦情を言っても、店舗が猪名川町域に立地しているため、川西市には指導権限がない。行政は縦割りでなかなか連携をとらないので、注意が必要である。また、東側敷地境界の住宅が隣接している部分の写真を撮ってもらうと、法届出の審議の際に、より分かりやすい。

事務局 : 当該部分については、南側道路からは高い擁壁があるために住宅が見えない状況で、写真が撮れなかった。法審議前の現地調査の際には、どうかして撮影したい。

委員 : 付図5において、ブロック④への退店経路がブロック③の退店経路と重なっているが、ブロック④へ戻るのための経路が設定されていない。付図4においては、ブロック④方面への退店経路が途中から設定されているが、そこまでどのようにたどり着くのか分からない。

事務局 : 法届出時にはブロック④への退店経路が分かるように設定させる。

委員 : 駐車台数に余裕があるので、車いす用駐車マスが平面駐車場の横断歩道の近くにもあればよいと思う。また、2階と屋上の車いす用駐車マスの後ろが「設備スペース」となっているが、車の後部からリフトで降りられるスペースを確保してもらえれば、車路を通らずに安全にエレベーター誘導できるため、車いすの利用者が使いやすい駐車場になると思う。

事務局 : 事業者伝える。

委員 : 路面を色分けするなどして、歩行者用通路を駐車場内に設けてほしい。また、このタイプの駐車場は、入ってくる時はよいが出る時に自分がどこにいるのか分からなくなることがある。出口の方向を示す路面標示や、安全確保のためのミラーを設置してほしい。

事務局 : 事業者伝える。

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 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 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来店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。
- 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。

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：国道2号線に出入口を設け、市道平野野口線を横断させる形で来店車両を計画地内に誘導するという方法は、この計画地の条件を踏まえると、やむを得ないと考える。既設飲食店のドライブスルー利用車両が来店車両の動線をふさぐことのないようにという県警からの意見に関しては、しっかり対応してもらいたい。また、ドライブスルー出口からの出庫車両を国道2号線側の車路に誘導するための、誘導看板の設置が必要と考える。既設飲食店用と思われる車いす用駐車マスの位置も、もう少し店舗に近い位置にするよう、検討してもらいたい。

事務局：事業者に伝え、誘導看板設置や車いす用駐車マスの移動を検討してもらう。

委 員：駐車場内に計画されているカート置場の中に、住宅に近接しているものがある。カート走行音の影響を考えると住宅から離れた方がよいのではないか。

事務局：事業者に伝える。

委 員：計画地と住宅地との間に目隠しフェンスが計画されているが、騒音に影響するので、法手続時に仕様を教えてください。

事務局：承知した。なお、こちらの目隠しフェンスに関しては、騒音予測の際に回折効果は見込まない予定である。

委 員：荷さばき施設が住宅に近接して計画されているが、騒音の観点からはあ

まり望ましい位置ではない。

委員：駐車マスの前面でもよいので、カート置場から歩行者用通路を設けてもらいたい。

事務局：事業者に伝える。

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。

議案5：(仮称)ドラッグコスモス東加古川店

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：地点2の別府駅北交差点の車線別混雑度について予測では経路と無関係の南流入の値が大きくなっている。同じことが地点3の西流入でもいえるが、これはどういうことか。

事務局：来退店車両によって対向直進車線の交通量が増えるので、右折しづらくなる。これに伴って、少し上がっている。

委員：敷地内は一方通行であるが、車路がかなり広いため、逆走しないように案内をしてほしい。

事務局：承知した。

委員：周辺環境と店舗の位置を考えるとおそらく騒音はクリアすると思う。荷さばき作業音は住居からかなり離れているので、問題ないと思う。

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。

議案6：(仮称)ドラッグコスモス豊岡中陰店

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：地点2交差点では、来退店車両は直進で通過するのみで影響が軽微ということだが、周辺の店舗の来退店経路に設定されており、そちらに影響があるのではないか。

事務局：計画地南西の家電量販店に関しては出入口が同じ市道側にあるため、影響は少ない。

委員：他の周辺の店舗についてはどうか。

事務局：確認できていない。

委員：確認できていないのであれば、調査をするべきである。

事務局：経路については確認できていないが、交通量の調査は行っている。無信号交差点を直進する経路なので、影響は非常に軽微になる。

委員：数値で結果を示すべきである。また、水路の蓋がけに関係するが、駐車場②から店舗への歩行者の動線が確保されていない。出入口は車両の出入口であって、歩行者の出入口ではないので、歩行者は北側へ大きく迂回してから計画地内へ入ることになる。西側に出入口を設けて歩行者を出入りさせるべきである。

事務局：道路と計画地の高低差等の状況も考慮に入れ、検討してもらう。

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 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。