

第74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30年5月21日（月）
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（仮称）万代仁川店（新設）
- ②（仮称）スーパーマルハチ日生中央店（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）ダイレックス加西店（新築）
- ②（仮称）ドラッグコスモス佐用店（新築）

5 審議の概要 別紙のとおり

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：騒音の総合的な予測・評価について、地点Aは駐車場に面しており、主な騒音源は、来店車両走行音となっている。荷さばき施設からも離れており、予測値も基準以下となっているので問題ない。地点Bは幼稚園壁面で評価しているが、計画地から離れており、予測値も基準以下となっているので問題ない。地点Cは基準の厳しい第一種低層住居専用地域に位置しているが、計画地から離れており、予測値も基準以下となっているので問題ない。地点Dは集合住宅壁面になっており、換気設備が主な騒音源となっており、騒音レベルは約 50dB となっているが、騒音源が定常音である換気設備となっているため、低周波数の騒音に対し、住民から苦情が出る可能性がある。発生する騒音ごとの予測・評価について、予測地点 a1～d1 では規制基準を超えている。音源は、地点 b を除いて換気設備等の定常音である。夜間の最大値は、地点 a1、c1、d1 では、規制基準を超えているが、住宅敷地境界である地点 a2、c2、住居位置である地点 d2 では規制基準を下回る。大店立地法上の騒音に係る周辺環境への影響評価ではこれで満足しているが、計画店舗は、定格出力が 7.5kW 以上の冷凍機を設置しており、「環境の保全と創造に関する条例」の騒音に係る特定施設等に該当する。市への届出が必要であり、周辺住民から苦情が出れば騒音対策等の行政指導を受けることにもなるため、注意していただきたい。

事務局 : 特定施設等になるということも含め、いただいた意見について事業者に伝える。

委員 : 現状で渋滞の発生状況はどうなっているのか。住民意見にあるように競馬開催日には渋滞が常態化していると思われる。交差点一回のサイクルで信号待ち車両がさばけない状態であれば、現地調査の交通量は需要を表すものではなく、その交差点でさばくことができた交通量であり、その結果で需要率や混雑度の計算を行っても意味がない。そういった状況下で、店舗の新設による交通への影響をどこまで許容できるのかを判断する必要がある。渋滞が発生している際の、最大渋滞長が出店前と比べてどの程度長くなるのか。あるいは、各方面において交差点を通過するのに要する時間がどの程度増加するのか。競馬開催日の渋滞発生時間がどれだけ延びるのか。これらについて予測し、どれだけ変化するのかを評価しないと意味がない。また、地点A交差点と地点B交差点は近接しており、一体的な予測評価を行うため、交通シミュレーションを適切に実施することが必要だと思われる。競馬開催日以外の日において、渋滞が発生していなければよいが、発生しているなら検討が不十分であり、影響を適切に予測していると判断できず、予測評価をやり直す必要があると考える。宝塚市の意見の〈周辺交通状況に係る事項〉に対し、適切に対応したことになっていない上に、西宮市の〈周辺道路交通・駐車場に関する事項〉の1つ目の意見についても、現在の予測結果では、路線バスの運行に支障があるかどうか判断できない。既に渋滞している路線に、新設によって発生する交通量を上乘せすると、更に渋滞が延伸することになり、非常に問題である。十分な予測評価をするよう指導すべきと考える。交差点の交通処理検討の時間帯と出入口②の交通処理検討

の時間帯が異なっているが、通常は同じ時間ではないか。

事務局 : 交差点の検討は、流入交通量が最大となる時間帯で検討している。出入口の右折検討は、前面道路の交通量が最大になる時間帯で検討しているため、検討した時間帯が異なることもある。

委員 : 交差点に最も影響が大きい時間帯を必ずしも採用していないことにならないか。

事務局 : 需要率はいずれの調査地点においても基準を下回っており、支障はない。

委員 : 少なくとも競馬開催時は出入口②において、右折出入庫させることは不適切であり、原則どおり左折出入庫にすべきと考える。場内のレイアウトについて、駐輪場が店舗の入口前にあるため、来客の円滑で安全な通行を妨げる配置になっている。また、車いす利用者用駐車マスを利用する際にも自転車の通行が妨げになる可能性があるため、配置を再検討する必要があると考える。また、駐車マスのサイズについてはどこかに記載されているか。

事務局 : 記載されていない。

委員 : 駐車場のマスについては、幅 2.3mの最低限を満たしていれば問題ないかもしれないが、少なくとも幅 2.5mを確保してもらいたい。

事務局 : 駐車マスのサイズを確認するとともに、できるだけ幅 2.5mを確保するように設置者に伝える。

委員 : 住民意見への対応について、比較的定型な対応のものばかりとなっており、住民が納得できないのではないかとと思われる。競馬場の専用駐車場は、1,000 円のようなようである。駐車場の料金を高額にするとあるが、どのように来客と競馬場利用者との差をつけるのか。競馬場を利用した場合にはどれくらい時間がかかるものなのか。

事務局 : 具体的な料金体系は検討中である。ちなみに競馬 1 レースは 5 分程度であるが、1 日に 12 レースあり、最終レースは 16 時 10 分に開催される。買物客は 30 分から 1 時間程度の買物時間を想定しており、指針による平均駐車時間係数は 0.705 となっている。競馬場を利用した場合、それより時間がかかると予想されるので、そこで差別化を図るのではないかと考えられる。また、周辺の他店舗では、競馬開催日とそれ以外の日を区分した料金体系を掲示している。通常は 30 分無料、一定金額以上の買物をした場合は 2 時間まで無料となっているが、競馬開催日は競馬場利用者による駐車を抑制するため、無料券が発行となる最低買物料金を上げたり、長時間駐車した場合の料金が高くなるように設定されている。

委員 : 本当に買物したい人が困るのではないか。競馬開催日に買物したい人が来なくなるのではないか。円滑な出入庫を図るためには、出入口②を閉鎖するなどの積極的な対策を取らなければ効果がないのではないか。もう少し現実的な対策を考えてもらいたい。

委員 : 別棟の南側にある車いす使用者用駐車マスの位置について、店舗入口までの経路は、車路上を長い距離にわたって通行する必要があるので、本体棟に近い箇所に設けた方がよいのではないか。

事務局 : レイアウトの変更ができないか事業者に伝える。

委員 : 交通量の予測評価について、どこまで現実が反映されているのか。現状での朝夕の渋滞は本当はないのか。計画店舗がオープンしたときに、本当に右折での出入庫で処理できるのか。

委員 : 現在の数値による検討だけではなく、現状からどの程度渋滞が悪化するのか、設置者ができる範囲で影響を分かりやすくすべき。

事務局 : 渋滞長の考え方について、例えば地点Aの北西流入は、すぐ近くに交差点があり、求める渋滞長をどこから測定するか判断が困難である。平日のピーク時間帯における地点Aの流入交通量は1,415台で、休日は1,205台となっている。そのうち北西からの流入量は50台程度である。

委員 : その流入合計台数となると、ピーク時間帯の交差点で、既に飽和状態になっている状況で通過できた交通量が50台という結果であったに過ぎないのではないか。ピーク時間帯の交通量だけを算定しても実態は把握できていない可能性があるため、渋滞状況や地点A交差点と地点B交差点との連動等も併せて把握する必要があるのではないか。

事務局 : 地点A交差点と地点B交差点を一体の交差点としてみなす検討は行っていないため、近接していることによる影響については言及できないが、少なくとも、車線の流入量が1分に1台程度の流入量となっており、また、数値的にも基準を満足しているため、飽和状況になっていないと考えられる。

委員 : 住民が懸念していることを払拭するためには、現状の混雑の状況から、さらに店舗が新設されることで、どれだけ渋滞が伸びるのか、交差点を通過するのにどれだけの時間がかかるのかについて、住民がイメージしやすい数値で示す必要があると考える。

事務局 : 地点Aに北西流入する道路は、競馬開催日の16時から17時に渋滞している状況だが、例えば単純にピーク時間帯の駐車台数147台を渋滞の後方に加えて検討するのが適切なのか疑問がある。委員から指摘のあった、出入口②を閉鎖する件については、条例審議後に設置者に提案してみたが、開店前の来客や競馬開催時の状況が把握できない状態で閉鎖することは難しいとの回答であった。また、仮に出入口②を閉鎖した場合、

付図3-2に示す夜間の経路による誘導となり、より混雑した競馬場付近の経路に変更することとなるため現実的ではない。ただし、設置者から開店後の状況を見極め、必要に応じて左折のみの運用や閉鎖について検討する旨の回答は得ている。

委員：店舗営業開始後に、適切な影響予測と交通処理ができるのであれば、調査後、影響があれば閉めるということによい。そもそも競馬開催日についての適切な予測評価ができていないと考えられるため、予測評価をやり直さないのであれば、開店時には出入口②の閉鎖を前提に進めてもらうべきである。そういった再評価を行う旨の意見を通知してもよいのではないか。設置者の現時点での判断も理解はできるが、住民へ与える影響が大きいため、設置者として合理的な範囲で対応すべきことは、自主的に検討してもらうべきである。

事務局：現時点では不明瞭な点があるため、法第14条に基づき報告を求めることとする。

委員：開店後だけでなく、開店する前の状況についても、適切に調査しておく必要がある。渋滞長以外に通過に要する時間も把握する必要がある。

事務局：地点A交差点の北西流入車線について、信号の1サイクルで処理する台数と、最大渋滞長について、把握すれば良いか。

委員：競馬場の駐車場を出てから、地点A交差点を通過するまでの時間が分かればよいのではないか。住民が何を知りたいかを踏まえて検討してほしい。

事務局：設置者に対して報告を求め、状況確認した上で、適切に対応したい。

委員：開店後問題が生じれば、交通処理を検討してもらいたい。

事務局：開店後に著しい交通処理上の問題が生じれば、出入口②の閉鎖も含めて

検討するよう設置者に伝える。競馬開催については、年間スケジュールやレースの大きさが様々あるため、調査日については別途調整する。

委員：新設予定年月日の7月8日までに競馬開催はないのか。

事務局：レースの大きさも異なるので詳細は別途、設置者と調整する。

委員：調査は願います。開店後の交通状況等に応じた対応については留意事項に追加する。文案は別途、調整願いたい。

(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。

- 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、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 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 近接する阪神競馬場の来場者が店舗駐車場を利用しないよう、駐車料金を適切に設定するとともに、競馬開催時等は周辺道路の混雑状況に応じて、駐車場出入口に交通整理員を配置し、来店車両、歩行者等の適切な誘導を行うこと。また、周辺道路の混雑が著しい場合は、駐車場出入口の閉鎖も含め、周辺の交通への影響を低減するための措置を講じること。
- 6 店舗に近接する住宅の居住者等から騒音に係る苦情等があった場合は、適切な

措置を講じること。

7 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。

※ 下線部は追記・修正事項

議案2：(仮称)スーパーマルハチ日生中央店

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：川西市からの〈振動・騒音等への配慮〉の意見で、トラブルが多発したとあるが、どのようなものか。

事務局：計画地に建っていた既存建物の解体の際に、近隣住民とトラブルがあったと聞いている。

委員：了解した。騒音について、騒音の総合的な予測評価で問題となってくるのは計画地北側及び東側の住宅である。予測地点で該当するのは地点Cと地点Eである。地点Cについては、来店車両走行音によるところが大きいので、問題ないと考えるが、地点Eについては、騒音源が来客車両走行音だけでなく、荷さばき施設からの騒音となっており、基準を超えている。直近の住居の壁面である地点E'まで下がれば、基準を満足しているので、大店立地法上は問題ないが、騒音予測資料の内容を見ると、定格出力で7.5kW以上の冷凍機を設置する計画となっているため、「環境の保全と創造に関する条例」の届出が必要な特定施設等となり、敷地から発生する全ての騒音が規制の対象となる。昼間(8:00～18:00)の規制基準は60dBで問題ないと思われるが、朝及び夕方の時間帯(6:00～8:00、18:00～22:00)は規制基準が50dBとなり、荷さばき作業音を超えているのではないかと思われる。周辺の住民から苦情が出れば騒音対策等の行政指導を受けることになることから、留意事項に騒音のことを付記されたい。

事務局 : 設置者から、地点E付近の住民と協議を行い、荷さばき施設の周辺は、遮音フェンスで囲むことになったと報告を受けている。また、留意事項については、ご指摘のとおり付記する。

委員 : 住民との協議状況について、了解した。遮音フェンスにより、一定の効果があるとは思いますが、フェンスを設置したことによる回折音についても、もし協議をした住民以外から苦情が出た場合についても、行政指導の対象となるので、留意してもらいたい。

委員 : 条例審議時にも指摘したと思うが、マルハチがテナントとして入る建物の前に駐輪場が設けられており、そこに駐輪するためには計画地北側に設けられた歩行者・自転車用出入口からのアクセスとなるが、誘導路の幅員が狭いままで、自転車同士がすれ違うために必要な幅員が確保できていないと思われる。

事務局 : 図面上では分かりづらいが、幅員については拡幅対応してもらっており、1.5m程度となっている。

委員 : その幅員で自転車同士がすれ違えるのか。

事務局 : 設置者に再度伝え、幅員を広げられないか検討してもらおう。

委員 : 指針による必要台数を大きく超える駐車台数を設けているのはなぜなのか。明確な利用目的もなく、コストをかけてこれだけ多くの駐車場を設けるとは思えないので、将来的に何か利用目的があって計画したのであれば、現状の交通量に指針の発生台数を乗せた予測だけではなく、将来的に駐車場を店舗利用以外で利用する車両についても考慮する必要があると思われる。

事務局 : 設置者に、将来的な店舗利用外の目的があってのものではないことは確認している。仮に将来的に別の目的で使用する際に、必要な手続が発生

すれば確認がとれるものと考えている。

委員：駐車場の2階部分について、カーブが多いため、徐行の徹底とミラーの設置をお願いしたい。

事務局：図面上に記載はないが、ミラーの設置については対応してもらおうということで設置者に確認を取っている。徐行については、駐車場内のことであるので、当然徐行での運用をしてもらう。

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6条1条第1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 繁忙時等は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 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 店舗に近接する住宅の居住者等から騒音に係る苦情等があった場合は、適切な措置を講じること。
- 6 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。

※ 下線部は追記・修正事項

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：出入口前の路面表示について、路面表示どおりに誘導ができるのか疑問である。特に、出口前については、この誘導どおりにならない懸念があるため、路面表示を見直すべきである。

事務局：路面表示については、事業者の最適解として現在の形を示されている。

委員：一方通行運用となっている車路について、逆走が発生する可能性が高いことから、最初から双方向運用としてしまった方がよいと思われる。

事務局：来客に誤解を与えないような路面表示や、場内の車路の運用、従業員用の駐車マスの位置等、使いやすい駐車場となるよう、事業者に伝え検討してもらおう。

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6条1条第1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、来客の安全確保に努めること。
- 2 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。

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に努めること。

議案4：(仮称)ドラッグコスモス佐用店

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：周辺状況図に駐車場出入口の場所がどうなっているのかを確認できる写真がないため、掲載してもらいたい。付図3の場内歩道部分については、どのような舗装の仕上げとなるのか。

事務局：車路部分については、横断歩道形状とし、その両側にラインを入れる計画であると事業者から報告を受けている。

委員：1.5mの幅員で、自転車と車いす等がすれ違いを行うことは困難だと考えられるため、もう少し幅員を確保すべきだと考える。駐車場の台数については余裕があるため、幅員を広げることは可能である。また、車路を横断する部分を横断歩道形状とするのであれば、停止線については位置をもう少し手前に設けてもらいたい。

事務局：事業者に対応してもらおうよう伝える。

委員：周辺状況図について、近接する住宅の並びが分かるような写真を掲載してもらいたい。

事務局：住宅と計画地との関係については、できるだけ写真を掲載するようにしているが、場所によってはどうしても写真が撮れないこともある。今回は撮影が困難であったため、掲載できていない。

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。

【審議結果：条例第6条1条第1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、来客の安全確保に努めること。
- 3 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 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に努めること。

次回（第 75 回）まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会の開催日程
について

次回まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会は、平成 30 年 6 月 18
日（月）に開催する。

議事録署名人について、

今回（第 74 回）まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会議事録
署名委員として、片山委員、住友委員が指名された。

以上、この議事録が審議の概要を反映したものであると認め、ここ
に署名捺印する。

平成 年 月 日

まちづくり審議会委員 _____ 印

まちづくり審議会委員 _____ 印