

第79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11月19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）ニトリ尼崎店（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）マックスバリュ英賀保店（新築）
 ②（仮称）姫路市文化コンベンションセンター（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・評価結果について、地点Aは国道2号に面していることから、騒音の影響は小さいと考えられる。騒音の影響が考えられるのは地点Bから地点D2である。地点C、D1、D2は、音源が来店車両走行音とキュービクルとなっており環境基準を満たすため、問題ない。地点Bについても、出入口②からの来店車両走行音が音源となっており、環境基準を満たすため、問題ない。店舗建物から隔地駐車場へ移動するカートによる騒音が懸念されるが、計算では見込まれていない。舗装によっては大きな騒音が発生すると思われる。事務局としては、それで良いという判断か。

事務局：影響がないとは言い切れないが、法手続の際の騒音予測において、カート利用時の騒音を見込むように指導は行っていない。

委員：了解した。カートが走行する部分の舗装は、できる限り騒音が発生しないような仕上げとしてもらいたい。地点Cは、周辺に住宅展示場が計画されており、騒音の影響はほとんどない。地点D1、D2は、音源が廃棄物収集作業音となっており、瞬間的には60dBを超える騒音が発生するが、環境基準は満足している。発生する騒音毎の予測・評価については、夜間に営業がないため、問題ないと思われる。

事務局：来客のカート利用が想定される箇所については、できる限り騒音が発生しないような舗装とするよう、設置者に伝える。

委員：条例審議時から駐車場の出入口等について変更がないが、出入口①、②のいずれも問題があるため、駐車場を別途設けるべきである。条例審議時に事務局で確認を行うと説明を受けていた事項について、説明してもらいたい。

事務局：条例審議時における、駐車場出入口①の位置を計画地東側に変更できないかという意見を頂き、「尼崎市の環境をまもる条例」では、小学校の敷地境界から20mの範囲に駐車場を設けてはならないことになっているため、市立浜田小学校が隣接する計画地東側の市道には駐車場出入口を設けることができないと説明をした。一方で、市立浜田小学校の境界から20m未満と思われる範囲に既存の駐車場が存在しているため、尼崎市に既存駐車場における条例の取扱いを確認した。その結果、既存駐車場の詳細な経緯は不明だが、条例の施行以前から存在していたのではないかと回答であった。なお、条例では「市長が特別の事情として認める場合」は、この規定による制限を受けないこととなるため、計画店舗の駐車場が特別の事情として認められるか確認したが、難しいという回答であった。

委員：計画地南西にある住居の出入りについてはどうか。

事務局：駐車場②の出入口②の西側に約4mの住居用の通路があり、そこから出入りしているようであった。駐車場②のカート置場について、住宅展示場用としている北側にも設けるように意見を頂いたが、設置者は店舗建物に近い駐車場南側で対応し、北側には設けないと説明を受けている。

委員：出入口②から北へ伸びる車路と住宅用通路との間は仕切られるのか。

事務局：フェンスで仕切られる予定であるが、詳細な仕様については今後調整を行うと設置者から報告を受けている。

委員：計画地南側の国道2号の歩道の切下げについて、現況その通路の部分のみに設けられているようだが、出入口②の面している部分についてはどのようになるのか。

事務局：現況では切下げは見られないが、今後工事をするものと思われる。

委員：住居用通路のための切下げと併せて、非常に幅の広い切下げとなり、住宅用通路と出入口②の両方から車両の出入りが想定され、危険である。交通に関しては、変更がないという説明であったが、「①駐車場に関する事項」の〔既存類似店の原単位等〕の彦根店の「A：日来客数原単位」の値が、条例審議時に記載されていた値と異なり、必要駐車台数が減少している。なぜ数値が変更されたのか。

事務局：設置者の計算の錯誤により、実際より大きな値が条例の基本計画書に記載されていた。このような錯誤はあってはならないが、周辺交通に大きな影響を及ぼさない錯誤内容であったため、法手続時に補正を行うことで対応している。

委員：条例審議時には、誤った数値による審議を行ったことになり、設置者は適正な資料を作成していなかったことになる。事務局としてはこのことによりどのように対応するのか。

事務局：今後、こういった錯誤等がないよう、設置者を厳しく指導し、事務局においても、適正な資料となっているかの確認を詳細に行う。

委員：尼崎市からの出入口における対策についての意見に対し、具体策の例示等がなく、妥当な対応となっていると言えない。

事務局：設置者の対応欄に記載されていないが、付図3に満空表示や看板イメージが多数示されており、交通誘導員についても複数配置することが明記されている。交通誘導員は繁忙時のみではなく、必要に応じて複数名配

置する等の対応をすると、設置者から聞いている。

委員：県警から、出入口②への積極的な誘導を行うよう意見が提出されているが、積極的に誘導を行うのに適切な駐車場となっていないため、反対である。県警からの意見ではなく、この場で審議した内容を反映し、留意事項1については条例手続の際に付記した内容に修正すべきである。また、駐車場①よりも駐車場②へ優先的に誘導するための対策として、満空表示等を設置するということだが、来客の心理としては、店舗建物に近い駐車場①を使用したいはずであり、「満」表示となっても実際に空マスがあれば、次の来店時には表示に関わらず駐車場①側に入庫する懸念がある。満空表示により適切に誘導を行う対策が妥当だとは思えない。

事務局：留意事項1について、条例手続の際に付記した内容に修正する。「満」表示となっている駐車場にあえて車両が入庫する可能性はあるが、基本的に「空」表示となっている駐車場を選んで入庫する車両が多いと思われること、また出入口について交通整理員を配置すること、それらの組合せで対応を行っている。

委員：問題がある駐車場②に誘導するというのが、そもそも適切ではない。今まで詳細を確認していなかったが、駐輪場については附置義務条例等によって必要駐輪台数が決まる場合もあるので、駐車台数と同様に必要台数を明示してもらいたい。

事務局：駐輪場の記載方法について検討する。

委員：県警からの出入口②への優先誘導の意見は、そもそも駐車場①の満空状況にかかわらず、駐車場②へ優先的に誘導を行うことを示したものではないのか。

事務局 : そのとおりであるが、交通誘導員だけでなく、満空表示を複合的に使用して、誘導を行うという対策であり、満空表示単体で対策を行うものではない。

委員 : 満空表示は、あくまで駐車場の使用状況を示し、その使用状況に応じて各駐車場に車両を誘導する目的で設置するものであり、駐車場②への優先的な誘導を目的とする対策としては的外れであり、交通整理員を立てる等の対策が適切である。また、尼崎市から騒音に係る意見が出ているが、特に東側の住戸にどのように対応するのかが気になるところである。荷さばき施設付近では、瞬間的に大きな騒音が発生することについて何か対策をするのだろうか。

委員 : 瞬間的に大きな騒音は発生するものの、大店立地法上は基準を満足しているので、それによしとする設置者の判断だと思われる。苦情が出た際には対応するというので、特に現状で具体策を考えているわけではないと思われる。

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：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 公道における滞留等の問題が生じないように、来店車両の出入庫について必要な措置を講じること。
- 2 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。
- 3 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 店舗用カートの利用者等と一般の歩行者・自転車との交錯等による混乱が生じ

ることのないよう、適切な誘導を行うこと。

5 開店後においても周辺道路の交通状況、駐車場の利用状況等を注視し、当分の間、これらについて報告すること。また、来店車両に起因する混雑、その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。

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 屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺営農環境に与える影響の軽減に努めること。

8 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。

※ 下線部は追記・修正事項

議案2：(仮称) マックスバリュ英賀保店

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：この集客施設の特徴は、駐車場②を設けて誘導することである。出入口③は右折入庫の誘導計画であるが、左折入庫を抑制する看板等の計画はなく、北側からの左折入庫が想定される。そういった車両が市道英賀 180 号線を通った場合、この市道の交通に影響はないのか。

事務局：市道英賀 180 号線の交通については、駐車場②の南東側、市道英賀 60 号線との交差点が来退店経路上の交差点となっていることから、事業者が交通検討を実施しており、市道 60 号線の東流入右折の遅れの評価は、平日休日共に「遅れなし」との報告を受けている。

委員：駐車場②の南西部の交差点だけではなく、北側までの路線について、交通は大丈夫なのかという意図である。おそらく市道には問題は起こらないと思われるが、未定物販を目指して来店する車両も発生し、それらの車両も全て南側からの来店経路となると想定されているが、出入口③には出庫についての案内がないことから、北側からの来店経路も想定されると考えられる。

事務局：交通量が非常に少なく、大きな問題とはならないと思われるが、当該市道は通学路及び生活道路となっているため、安全対策については、誘導方法や看板の工夫をするよう事業者伝える。

委員：この来退店経路を徹底するのであれば、もっと看板で誘導を行うべきだが、付図 3 を見る限りでは、出入口②、③においては出庫方面を制限す

るようなものはない。

事務局 : 出庫方面を限定するために、制限する方向を禁止する看板を設置することが一番単純な誘導だと思われるが、「左折出庫禁止」という案内は適切ではないという指摘を以前本審議会で受けたこともあり、どのような看板で誘導するか、事業者を考えるよう伝える。

委員 : 計画地の南東に住宅が隣接しているが、駐車場はこのレイアウトでよいのか。

事務局 : ご指摘の点は事務局としても懸念していたところであり、事業者を確認したところ、駐車場①において、住宅を囲むように配置された駐車マスは夜間利用制限を行う予定であると報告を受けている。また、出入口②は閉鎖し、未定物販は夜間営業を行わない店舗を誘致する予定であることから、駐車場②も閉鎖するとのことである。夜間に制限する台数については、検討中とのことだったが、駐車場①の中でも、比較的店舗建物に近い駐車マスのみを開放する計画である。

委員 : 騒音以外にも排気ガス等、別の問題も懸念される。

事務局 : 敷地境界の区画をどのような仕様で行うのか確認するとともに、排気ガス対策として必要であれば、前向き駐車を促す等、事業者に対策や、住宅の居住者と協議するよう伝える。

委員 : 先ほどの意見と同様に、住宅と非常に近接した駐車場のレイアウトについて、懸念していた。

委員 : 未定物販は、規模が小さいため審査対象外だが、駐車場②の駐車マスを使用して荷さばきや廃棄物収集作業を行うおそれがある。対象となっている集客施設の隔地駐車場となる駐車場②において、そのような懸念があるならば、来客の安全についての留意事項を付記する方がよい。

事務局 : ご指摘のとおり、駐車場②内の安全性について懸念があるため、留意事項に付記する。

委員 : 今回は条例審議なので、騒音については審議しないが、駐車場①の南東の駐車マスは、住宅への騒音等の影響を考慮し、従業員用等、使用頻度の低いものにしてもらいたい。

事務局 : 事業者にご指摘の内容を伝える。

委員 : 従業員用とするのであれば、グラスパーキングは適切ではない。

事務局 : そのように新たな問題点も考えられるため、事業者に伝え、住宅への影響についての対応を考えてもらう。

委員 : 計画地北側、荷さばき施設の付近に住宅があるが、荷さばき作業の時間はどうなっているか。

事務局 : 条例手続の際に記載を求めている内容ではないため、正確な時間帯は把握していないが、住宅に近いこと、小売店舗の新設時の実績から、おそらく夜間の時間帯は作業しないと思われる。

委員 : 写真ではとても近接していると思うので、この住宅にも影響があると思われる。

事務局 : 住宅への影響が軽微となる対策をするよう、事業者に伝える。

委員 : 騒音の昼間の時間帯は、午前6時からとなっているが、午前6時は住宅の居住者が就寝している可能性もある。

事務局 : 騒音予測の観点では昼間ではあるが、午前6時という時間は一般的な感覚では早朝にあたるため、その辺りも考慮し、影響が最小限となるよう、事業者に対応してもらう。

委員 : 南東側及び北側の住環境への影響については、事業者が十分に意識していると思われるが、法手続の際に具体的な対応策を示してもらいたい。

事務局：今回は、近隣にある既存店舗の建替え移転であり、周辺住民についてはより協議をしやすい環境であると思われるので、十分に協議を行うよう事業者伝える。

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 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。
- 3 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客に安全運転を周知するとともに、通学時間帯に交通整理員を配置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。
- 4 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。
- 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。

※ 下線部は追記・修正事項

議案 3 : (仮称) 姫路市文化コンベンションセンター

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：本案件では、交通需要予測に問題があると思われる。必要駐車台数の算定等で使用されている、平均乗車人員の元データが平成 18 年度播磨都市圏 PT 調査と記載されているが、古すぎる。PT 調査については、地域や目的が様々あるはずだが、どの項目を用いたかによって、数値の妥当性が異なる。どのような旅行目的の結果を使用しているのか、計画書の中で確認できるのか。

事務局：もっと新しいデータがないか、事業者を確認をしたが、ないとのことだった。今回の検証に無関係な通勤等の旅行目的のデータについては除外していると報告を受けている。

委員：必要駐車台数は 389 台と議案書に示されているが、その根拠は何か。既存施設や類似施設の立地場所や規模等はどのようなものか。

事務局：389 台の根拠は、既存施設である姫路市文化センターと、類似施設である広島県立ふくやま産業交流館において、日最大駐車需要の調査を行い、突出して需要がある日を除き、月に 2.33 日程度の頻度で発生し得る駐車需要が 389 台という結果であったため、必要駐車台数としている。

委員：そもそも、類似施設等の規模が分からないため、この交通需要が妥当なのかの議論はできない。

事務局：議案書には、詳細な内容について記載していないが、基本的には現在稼働している姫路市文化センターにおける、催事が多い時期の実績を用い

て算出している。

委員 : 既存施設や類似施設の規模や駐車需要が異なっているならば、既存施設の実績を用いても意味が無い。実績として用いることができるのは、駐車需要のせいぜい分布割合程度である。

事務局 : 既存施設と計画施設の規模は異なっているが、駐車需要の分布から、400台を超えるような駐車需要が月に 1.33 日程度発生することを確認している。

委員 : その分布は、既存施設のものか。それとも、類似施設も含んでいるのか。

事務局 : 既存施設の分布である。また、台数は、既存施設の実績を基に、面積等による補正を行っている。

委員 : そういった根拠があるならば、議案書等の資料に示すべきである。

事務局 : 非常に細かいデータを大量に示すこととなり、より分かりにくくなるため、事務局で確認を行い、結果のみを掲載した。類似施設や既存施設については、席数等の比較や駐車需要の分布の比較を行った結果を考慮し、県の判断を「適」としている。

委員 : 必要駐車台数を算出する際に、駐車需要が高い部分の分布を除いて検討しているが、どのように周辺の都市機能への影響が出るのかという観点から、考えるべきである。また、用途別の定員利用時駐車需要が議案書に記載されているが、例えば大ホールの定員利用時駐車需要は 320 台となっており、日に複数回の利用がある場合は、入替え時にはその倍の 640 台の需要が見込まれる。

事務局 : 入替えについては、議案書の「○施設運営計画」の①に記載しているように、同時時間帯の駐車需要の集中を回避することとしている。来退場のピーク率がそれぞれ 52.8%と 52.6%となっており、催事終了から 1 時間

で、駐車場の半分の台数が出庫することとなる。催事間隔を1時間程度空けて運用すれば、駐車需要に関しては定員利用時の倍数が必要という事態にはならないと思われる。

委員：このピーク率についても、催事終了後2時間程度かけて全ての車両が退場することとなり、そんなに時間をかけて退場するのか疑問である。

事務局：カフェが併設されており、催事終了後に休憩等を行うことも想定される。また、このピーク率については、実際に既存施設において駐車場の出入庫の状況を調査した結果であり、退場車両等がこのような動きをしていることを考慮すれば、考えられない数値ではない。

委員：既存施設の駐車場についても、台数や出入口の形状等、詳細な情報が不明なため、既存施設での実績を計画施設に用いるのが適切なのか判断ができない。

事務局：既存施設である姫路市文化センターには、図面等の提出は受けていないが、大ホール1,657席、小ホール493席のホールがあり、計画施設よりも少し規模が小さい。

委員：自動車分担率については指針によると記載されているが、指針とは何か。

事務局：大規模小売店舗を立地する者が配慮すべき事項に関する指針である。

委員：大規模小売店舗でないのに、この指針を用いるのであれば、他の項目についても指針の値を用いるべきである。平均乗車人員についてはPT調査の結果を用いており、他の項目については既存・類似施設の実績を用いるなど、数値の採用方法に一貫性がなく、都合のよいデータを用いて、非常に過小評価をしている可能性が高い。仮に駐車台数を充足しなければ、隣接する病院に来場者が駐車することも考えられ、病院の運営に多大な影響を及ぼす可能性がある。

事務局 : 類似する施設が少ない中、できるだけ類似性の高い施設を参考にして需要等の計算を行うよう事業者に伝えた結果が現在示されている内容である。病院と計画施設は、基本的に各々で需要を満たす駐車場が確保されていると考えるが、ピークの曜日や時間帯が異なるため、仮に想定以上の需要が発生する場合は、補完し合うと思われる。計画施設は土日の利用が想定されるのに対し、病院は平日の午前中にピークが想定されるため、多大な影響を与えるような事態にはならないと考える。

委員 : 土日ということであれば、PT 調査の結果を用いている平均乗車人員についても土日のデータが用いられているのか。通常は平日しか実施されないとと思われる。

事務局 : PT 調査について、いつの曜日に実施したのか確認できていない。自由目的の項目で、この施設に合うものを採用したと事業者から報告を受けている。

委員 : 自由目的であれば、通常は通勤や買物等が含まれるはずである。自由目的の中にさらに細かい目的別項目があると思われるが、サンプル数が非常に少なくなるため、適切なデータではないと思われる。

委員 : まだ多くの指摘があると思われるが、議論が尽くされていないまま、結論を出すことは困難である。より詳細な議論を尽くすことが必要であるため、詳細なデータ等を示した上で、1週間後に再審議を行うことかどうか。

事務局 : 計画施設についての疑問や意見について、事前に聴取させていただいた上で、次回の審議の際にはその回答及び詳細な根拠について説明する。

【審議結果：継続審議】