

第 131 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 令和 6 年 6 月 20 日 (木)
午後 2 時から午後 4 時 45 分まで
- 2 場 所 ひょうご女性交流館 501 号室
- 3 出席者 部会長 山下 淳
委員 岡 絵理子
委員 北川 博巳
委員 亀田 孝子
委員 平栗 靖浩
委員 兒山 真也
- 4 審議案件
第 1 号議案 姫路市における (仮称) カワベ姫路城東店の新設に係る県の意見について (法第 8 条第 4 項)
第 2 号議案 丹波篠山市における (仮称) ドラッグコスモス丹波篠山店の新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
第 3 号議案 三田市における三田駅前 C ブロック地区第一種市街地再開発事業施設建築物の新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
- 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： 等価騒音の検討において、保育所の予測地点の結果がほぼ基準値と同じ数値になっており、反射音の影響を考慮すると最大で3 dB 近く超過する可能性が高い。障害物による回折減衰は検討上考慮されていないようであるが、敷地境界には塀等の遮音性が期待できるものがあるのか確認したい。

事務局： この敷地の北側と東側を囲むように高さが 1.2mのコンクリートブロック塀があり、遮音性が期待できるものと考えている。

委員： 騒音源の位置があまり高くないため、塀により 5 dB 以上の減衰効果が見込まれると思う。

事務局： そのことも含め、騒音の検討結果は支障ないと考えている。

委員： 表中の 5 dB 減という表現はどういう意味か。

事務局： 夜間に発生する騒音ごとの最大値の予測・評価において、近くに保育所や学校等が立地している場合には極めて静穏な環境が求められることに配慮し、それらの敷地境界から 50mの範囲の予測地点については基準値から 5 dB を減じた数値で評価を行うことになっており、このような表現としている。

委員： 敷地境界のコンクリートブロックの塀は以前からあるものか。構造的な問題はないのか。

事務局： 元々、既存で 1.2m超のコンクリートブロック塀があったが、今回の

店舗建替えに当たり、行政から指導を受けて高さを 1.2m以下にそろえたと聞いている。

委員： 高さが 1.2m以下であれば構造的な問題は生じないのか。

事務局： 建築基準法の規定により高さが 1.2mを超える場合、控え壁の設置などの構造的な配慮を求められる。

委員： 隣が保育園であり、塀の裏側に子供が入り込むことも考えられるので安全性の確保にはしっかり配慮してもらいたい。

委員： 令和 6 年 4 月から環境と保全の創造に関する条例の壁面緑化の基準が厳しくなったが、基本計画書の図面の表現は以前のものとは変わってくるのか。

事務局： 壁面緑化の仕様などの詳細は環境の保全と創造に関する条例の手続で審査される。大規模集客施設条例の手続ではこれまでどおり立面図などで緑化される範囲の大まかな範囲が示されるのみであり、特に変化は生じていない。

委員： 今回の計画では、緑地の確保を一部太陽光パネルに置き換えているがどの辺りに設置されるのか。また、太陽光パネルを設置することによる照り返し防止などの対策について基準はあるのか。

事務局： 屋根伏図で破線表示されている部分が設置位置となる。太陽光パネルの設置は環境条例において緑地確保の代替措置として求められているものなので、照り返し防止対策についてどのような指導等を行っているかは条例所管課に確認しておく。

部会長： （各委員に諮った上で）原案のとおり県の意見は有しないとし、留意事項として 1 から 6 を付記することとする。

【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 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又は廃棄物の収集作業を行う場合は、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、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 4 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑、歩行者等の安全確保上の懸念、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。
- 5 近隣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 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。特に、壁面の緑化部分について生育を確実なものとするため、採用する仕様等を十分検討すること。

議案2：(仮称)ドラッグコスモス丹波篠山店

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： 施設の立地による周辺交通への影響としては大きな問題はないと思うが、今回の計画では施設の敷地と隔地の駐車場の間に道路があるという位置関係になっている。この部分の横断時の安全対策はどのように考えているのか。幅が狭い道路ではあるが自動車や自転車等、一定の通過交通があるのであれば対策が必要になると考える。

事務局： 道路は通学路に指定されているが、通過交通もほとんどなく、また今回の施設の来退店車両の入り込みも想定されないので、安全性の確保については問題ないと考えている。

委員： 施設の敷地と隔地駐車場の間の道路で市のまちづくり上のエリアの境界設定がされている。周囲の状況等から、施設又は駐車場としての土地利用で問題ないのか教えてほしい。

事務局： 隔地駐車場から県道を挟んで南側に家電量販店があるが、その施設の駐車場も県道側に配置されており、土地利用上の不自然さはない。

委員： 隔地駐車場の東側部分の緑地には高木も配置されるのか。

事務局： 景観法及び市の景観条例の規定に基づき、敷地面積 250 m²当り 1 本の割合で高木を配置する。

委員： 施設の敷地と隔地駐車場の間の道路はどのような状況か。

事務局： 幅広の開渠の水路があり車が 1 台通れる程度の幅しかない。

関係人： 正式な調査は行っていないが、自動車の交通量としては 1 時間に 1 台

ほど農作業の軽トラックが通行する程度である。

委員： 無信号交差点において、「交通上支障なし。」とする場合の判断指標について簡単に教えてほしい。

事務局： 信号交差点では交通量に加え信号の青現示時間を踏まえた計算を行った検討結果が、交差点の需要率では0.8以下、車線別の混雑度では1.0以下であれば「支障なし。」としているが、無信号交差点と駐車場出入口については右折での交差点（出入口）への進入について、交通容量と実交通量の差が50台以上である場合に「支障なし。」としている。

委員： 信号交差点については、青現示の時間がはっきり分かるので、1時間のうちで通行可能な時間がどの程度か把握しやすいが、無信号交差点はその点が判然としない。そこで、今説明のあった OECD 報告書に示された西ドイツの計算法と呼ばれているもので評価が行われている。

委員： 今回の図面には施設の名称を示す看板が全く表現されていないので、景観形成上支障がないか分からない。丹波篠山市は景観行政に特に熱心に取り組んでいるので、これまでも綿密に協議は行っているとは思いますが、どのような状況か。

関係人： 詳細について、現在も市と協議している状況であり、まだ図面に表現する段階に至っていない。

委員： 施設の敷地は、県の緑豊かな地環境の形成に関する条例（緑条例）のさとの区域に存している。さとの区域に誘導すべき施設は生活施設等であり、隔地駐車場が存するまちの区域が商業業務施設等を誘導すべき区域なので、土地利用の方針と整合しているのかという疑問がある。敷地北側の住宅地は比較的新しく、日照なども含め周辺環境への

影響も懸念されるが、どのような配慮を行ったのか確認したい。

事務局： 土地利用については、市のまちづくり条例の手続の中で周辺住民への説明会を実施しており、一定の説明は終えている。施設規模としても比較的小規模であり夜間営業もないので、周辺に与える影響は軽微であると考えている。今後、法の手続の中でも2回の説明会を開催する予定であり、酌むべき意見については計画に反映することとなる。

委員： 住民説明会を開催したとのことであるが、現時点では大きな課題等はないという理解でいいか。

関係人： 特に大きな問題はない。また、住民説明会のほか、施設の北側や西側の住宅の居住者とも個別に説明を行っている。その説明の際に出された意見を踏まえ、荷さばき施設の位置を移動させるなど、可能な限り要望を反映した施設計画としている。

委員： 緑化に関しては、市の景観条例が適用されるとのことであるが、環境の保全と創造に関する条例の壁面緑化の基準は適用されないということか。

事務局： 市内には市街化区域がないため、環境条例の緑化に関する規定は適用されない。市の景観条例の基準に基づき緑化を行うこととなる。

委員： 環境条例は適用されないとしても、環境条例で壁面緑化の基準が厳しくなったという先行事例を参考にしつつ、市においても適切な指導を行うべきと考えるが市の考えは確認したのか。

事務局： 環境条例の基準が変わる半年以上前から、住民説明会ははじめこの施設の立地に向けた様々な市の手続を経て現在に至っていると聞いている。市としても環境条例の基準強化の件は認識しており、市の基準の強化については今後の課題と認識しているが、現状基準がない中でよ

り厳しい指導を行うことは困難との見解であった。ただし、今回は、施設の敷地と隔地駐車場を一体と考えて厳しい方の地区の環境基準を適用しており、その結果、より多くの高木の配置を求めるなど、その点では環境条例よりも高いレベルでの緑地の整備を行うよう指導されている。

委員： この隔地駐車場の南側の県道沿道は、市も景観計画を定めて特に力を入れている場所でもある。

委員： 環境条例に基づく緑化は市街化区域だけに適用されるので丹波篠山市は対象外とのことであるが、その他の市町で今回と同様の議論になるケースは想定されるか。

事務局： 管内に市街化区域がない景観行政団体は、県内では丹波篠山市のほかは養父市と朝来市がある。この3市の案件については今後も同じような議論になる可能性がある。

委員： 今後、市町独自の景観基準・緑化基準が適用される場合は、審議の参考としてその概要を資料で示してほしい。

部会長： （各委員に諮った上で）原案のとおり知事の意見は有しないとし、留意事項として1から5を付記することとする。

【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 営業時間内に荷さばき作業又は廃棄物の収集作業を行う場合は、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、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 4 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑、歩行者等の安全確保上の懸念、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。
- 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。特に、壁面の緑化部分について生育を確実なものとするため、採用する仕様等を十分検討すること。

議案 3 : 三田駅前Cブロック地区第一種市街地再開発事業施設建築物

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： 施設利用者用の駐車場出入口の北側に出入口がある契約者用駐車場はどのように利用されるのか。

事務局： 駐車場出入口からスロープで直接2階・3階に施設の従業員等の車両がアクセスする構造であり、施設利用者と動線が重なることはない。

委員： 飲食店やその他の併設施設分の必要駐車台数はどのように考えているのか。

事務局： 物販店部分について指針式に基づく計算した駐車台数に、「物販店の面積に併設施設の面積を加えた面積」を物販店の面積で除した値を乗じて施設全体の必要駐車台数を算出した。

委員： 施設として大規模小売店舗として考えるような大きさではなく、必要駐車台数として概ねこの程度ではないかと思う。加えて、交通の検討においては、共同住宅分の交通量も考慮しているということなので問題ないと考えている。ただ、駅前に千人単位で人口が新たに増えるということで考慮しておくべきことがないかの検討は必要である。駅前なので既に駐車場や駐輪場が整備されていると思うが、これらの使われ方に変化が生じるのではないか、また、駅利用者、施設利用者及び居住者の安全な動線の確保が可能なのか確認したい。

関係人： 駅の西側の駅前第一駐車場と東側のホテルにある第二駐車場の2か所の駐車場で駅前再開発エリア全体の駐車需要に対応しようという

考え方が前提にある。その上で、この施設としても必要な駐車台数を別途確保する計画であるため問題ないと考えている。また、新たに共同住宅が立地することによるファミリー層の増加が見込まれるため、小学校への通学路としても機能する安全な子供の歩行者動線を確保している。ペDESTリアンデッキを利用して各ブロック間での往来を可能とすることで、歩車分離を立体的に実現している。

委員： 緑化の計画について確認したい。

関係人： 緑地は各所に配置する計画であるが、1階部分は主に沿道での確保を意識している。また、商業棟については、駅前の顔になる部分なので特に配慮しており屋上緑化も計画している。建物が立面的に階段状の形状であるため、緑化部分が立体的に見えるよう計画している。

委員： 必要面積の確保は全体で考えているということか。環境条例の基準も適用されるのか。

事務局： 各敷地で必要な面積を確保しており、環境条例も適用されている。

委員： 条例は主に商業施設を対象としているが、発生交通量は共同住宅分として433台を見込んだ検討となっている。実際に整備される住戸は何世帯分か。また、この将来予測は周囲の道路整備が完了した前提で行われたものなのか教えてほしい。

事務局： 世帯数は541世帯を計画している。再開発の他のエリアは既に完成しているため、他に大きく発生交通量を見込むべき施設の立地は想定されない。なお、周辺道路は整備後の形状で検討・評価している。

委員： 共同住宅分の車両数のエリア別の考え方は法の考え方と同じか。

関係人： 他に参考とすべきものがないため、同じ考え方を採用している。

委員： 施設が完成するまでに道路整備も完了するという前提で問題ないか。

事務局： 施設の完成時には道路工事は全て完了している予定である。

委員： 再開発エリア全体での交通の評価・検討が行われ、それを踏まえた道路整備が行われる前提での今回の施設の計画である。この施設だけであれば規模も小さく問題ないということになるとは思いますが、逆に再開発計画全体についてどうかという観点からの議論が本来必要ではないかとも考える。ただ、そのことをこの条例の審議で行うのも無理があるのではという印象はある。

部会長： （各委員に諮った上で）原案のとおり知事の意見は有しないとし、留意事項として1から5を付記することとする。

【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 営業時間内に荷さばき作業又は廃棄物の収集作業を行う場合は、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、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。
- 4 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑、歩行者等の安全確保上の懸念、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。
- 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。