

## 第71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1月25日(木)  
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 岡 絵理子  
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) 条例第4条第2項の規定に基づく知事の見解の有無等について

- ① (仮称) マックスバリュ三田三輪店 (新築)
- ② (仮称) ヤマダストアー朝霧店 (新築)
- ③ (仮称) 伊伝居複合商業施設 (新築)
- ④ (仮称) ドラッグコスモス御国野店 (新築)
- ⑤ エーコープ和田山店 (新築)

- 5 審議の概要 別紙のとおり

## 議案 1 : (仮称) マックスバリュ三田三輪店

### 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：敷地周辺の住宅の立地状況を見ると、東の市道側にも歩行者・自転車用出入口を設けるべきと考える。また、建物東側の駐輪場の位置は、店舗出入口の前を横断しなければ駐輪できないため、安全上好ましくない。

事務局：歩行者・自転車利用者は敷地北側から里道を通って出入りできる。駐輪場については、里道からの歩行者・自転車利用者のアクセスも考慮してこの位置になっているものと思われる。

委員：出入口②の前面の市道が通学路になっている。朝の登校時間帯に交通整理員を配置してほしい。

事務局：事業者伝える。

委員：荷さばき車両について、図面の軌跡では里道を横断する形で転回しているが、当該箇所は来店車両が交錯する場所であり、望ましくない。荷さばき車両は、西側の敷地内で北方向に直進させて、そこから後進させることはできないのか。

事務局：車両の大きさによっては可能と思われるので、事業者伝える。

委員：駐車台数にかなり余裕があるため、駐車マスをもう少し大きくできれば、より望ましい。

事務局：事業者検討してもらう。

委員：駐車場①と駐車場②は里道を介して行き来することになる。里道との境界部分も駐車場の出入口として届け出るべきではないか。

事務局：確かに駐車場間の移動のために、一旦、里道に出る形にはなるが、里道の使用許可をとった部分を横断するに過ぎない。当該里道は車両は通行できないようになっており、出入口として届け出る必要はないと考えている。

委員：車両が里道を横断する部分では、車両及び里道の歩行者等に路面標示等で注意喚起してほしい。

事務局：事業者に伝える。

委員：店舗への歩行者・自転車利用者を里道に誘導することについて、里道管理者に了承されているのか確認が必要である。もし、了承されていないのなら、東の市道側から歩行者・自転車利用者が来店できる動線を確保する必要がある。

事務局：事業者に状況を確認する。

委員：里道の来店車両が横断する部分には路面表示、看板等の安全対策が必要と思われる。

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 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。
- 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 : 店舗東側の駐輪場と前面道路等の高低差について説明されたい。

事務局 : 参考図 3 の東側立面図のとおり、前面道路から計画地の北方向に下り勾配となっている。前面道路は南側立面図のとおり東方向への上り勾配となっている。

委 員 : 駐車場①の場内の勾配がかなり急で、来客用の駐車場としては不適切である。駐車場出入口から駐車場①へのスロープも急で、安全上問題がある。店舗建物も含めてレイアウトを見直すべきである。駐車マスの奥行きは 5 m 確保されているのか。

事務局 : 駐車マスのサイズは建物配置図に記載されているとおりで、奥行きは 5 m 確保されている。

委 員 : 出入口付近の駐車マスは、従業員用とするべきである。駐車場②に駐車した車両が、スロープとの合流地点手前で出入口方向への出庫待ちをしている際に、新たな入庫車両が駐車場②に進入することはできるのか。できなければ、入庫車両がスロープをふさぐ形で駐車場②への進入待ちをする可能性があり、危険である。また、出入口の幅員について 10m は広すぎると考える。

事務局 : 出入口の幅員については、切り下げ幅が広い場合は、両側にゼブラゾーンの路面標示をすることで対応している。今回もそのように対応できると考える。

委員：併設施設のフィットネスについて、駐車需要予測のための実態調査を、なぜ日曜日に実施していないのか。

事務局：当該フィットネスは日曜日が定休日となるため、土曜日と平日で行っている。

委員：駐車場②への進入については、入庫が滞ることもあると思われる。スロープと駐車場②への入口との位置関係は再検討の必要があると思われる。

事務局：事前協議の段階より、安全性・円滑性の観点から、事業者には配置計画の見直しを求めたが、困難とのことだった。

委員：事業者は、利用者の安全性を軽視している。7.5%の勾配のある駐車場は駐車しづらいと考える。

事務局：7.5%という勾配をどう考えるべきか難しい。ご指摘のとおり、傾斜のある駐車場は、決して利用しやすいとはいえない。ただ、駐車ができないうちまではいえない。

委員：車路や駐車マスに勾配が付いていると、駐車しづらいため、駐車に時間もかかる。事前協議時に計画の見直しを求めても対応されていないことから、安全性は考慮されていないと思われる。駐車場で事故が起こった場合、責任を問われるのは事業者ではなく、消費者である。

委員：建物と前面道路との間の緑地の幅はどの程度か。

事務局：1 mほどと思われる。

委員：高木を植えないと、沿道景観に配慮しているとはいえない。

事務局：当該箇所は、図面の凡例では芝を植える計画となっている。

委員：建物の外観について、緑色を外壁に使用しているが、きつい印象がある。自然界にはある色だが、構造物に使うと不自然に感じられる。

事務局 : 事業者に伝える。

委員 : 東側の歩行者・自転車利用者の通路の幅員が障害のある人の通行を考えると十分確保されているか懸念がある。参考図 2-2 では店舗出入口の前に点字ブロックが設置されているが、点字ブロックが必要な来店者が利用すると考えると敷設範囲が不十分であると思われる。そういった来店者は自分で運転をせず、徒歩で来店すると思われる。歩行者通路の入口部分や通路を上がったコーナー部分等にも点字ブロックを計画してもらいたい。車いす用駐車マスの部分については、勾配はないか。

事務局 : 店舗前面の車路付近に勾配はないと聞いている。

委員 : 駐車場①は、勾配や駐車マスの配置等も含め、利用しづらい駐車場になっていると思う。

委員 : 駐車場②は、駐車マスの幅員が狭く、望ましくない。

委員 : 大きく 3 点指摘が挙がっている。1 点目は駐車場出入口と駐車場②及びスロープの位置関係について。2 点目は駐車場①の勾配やレイアウトについて。3 点目は店舗東側の歩行者・自転車出入口について。これらを見直してもらいたい。

委員 : 駐車場内の事項は、条例の審査対象ではないのかもしれないが、安全性・円滑性に大きな懸念がある。傾斜地という立地から、やむを得ないのかもしれないが、スロープを下りてきた車が、出入口から上り勾配の道路に出庫するのも問題である。

委員 : これだけ問題を抱えた駐車場計画も珍しいと思うが、どのくらいまで事業者に対応を求めることができるのか。

事務局 : 駐車場内の安全性等については、「都市機能との調和」という条例の趣旨からは外れるので、留意事項により対応を求めたい。計画地について

は、不整形な敷地形状で高低差もある中、事業者なりに検討した結果、この計画となっている。

委員：もともと、集客施設を立地するのに向いていない土地だと思われる。

事務局：計画地の北側は、第一種低層住居専用地域となっているため、確かに集客施設の立地に適した土地とはいえない。

委員：計画地東側に駐車場出入口を設ければ、もう少しよい計画となるのでは。

事務局：平面駐車場だけでは駐車台数が足りないため、計画敷地のどこかにスロープは必要となる。

委員：建物の規模も含め、施設計画をどうまとめるかは事業者の腕の見せどころだと考える。今の計画は、安全性が軽視されていると感じる。

委員：全体を見直すよう、留意事項で対応を促してもらいたい。審議の際に出た意見については、事業者に伝えてもらいたい。

(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：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 駐車場出入口の位置、建物の配置等を含め、場内のレイアウト、勾配、動線計画等を見直し、来店車両、歩行者及び自転車利用者の安全かつ円滑な通行の確保を図ること。
- 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 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。



- 4 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。
- 5 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。
- 6 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。

※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（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：駐車マスの幅は全て 2.5mか。駐車需要に対して収容台数に余裕があるので、広めに設定されたい。

事務局：おそらく 2.5mだと思うが、事業者を確認する。

委員：駐輪場の位置について、自転車が店舗の出入口前をできるだけ通過しないように設置されたい。また、車路を一方通行としているが、中央辺りの駐車マスを利用した車両が一旦外周に出てしまうと、大きく迂回して出口へ向かうことになる。中央の歩行者・自転車用出入口はわかりにくいため、周知が必要と考える。

事務局：多くの来店者は、別の歩行者・自転車用出入口から店舗前を自転車で通過しない経路で駐輪場を利用すると思われるが、場内の誘導方法や周知方法についても、検討するよう事業者伝える。

委員：路面標示が少なく不親切であるので、標示を検討されたい。また、荷さばき施設の位置が住居に隣接しているため、騒音対策が必要かもしれない。

事務局：事業者伝える。

委員：緑化計画の適否について、事務局ではどのように確認しているのか。今回の場合、隣接する狭い建物の間の壁面という、生育が困難な位置に壁面緑化が計画されているが、「適」の判断となるのか。

事務局：緑化義務の量的基準には適合していると判断した。今後は植物の生育へ

の配慮・維持可能性という観点からも指導を行いたい。

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、生育環境を考慮した上で、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

※下線部は追記事項

## 議案4：(仮称)ドラッグコスモス御国野店

### 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：特に西方面からの来店車両は大きく迂回が発生するため、来退店経路の周知徹底をしなければ、他の経路で来店する可能性がある。

事務局：周知徹底するよう、事業者伝える。

委員：出口付近の2台の駐車マスを来店者が利用するのは安全性や円滑性から問題がある。留意事項で、従業員用に変更する等の対応を促すべきである。

事務局：追記する。

委員：荷さばき施設が敷地東側の住宅に近いので、騒音による影響が懸念される。もう少し配置に工夫をするべきである。

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 駐車場出入口付近への来客用駐車マスの配置を見直し、来店車両の安全かつ円滑な通行の確保を図ること。

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 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。
- 4 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。
- 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。

※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（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：無信号交差点（地点C）の交通処理検討結果について、北方向からの右折の遅れの指標が「非常に大」となっているが、問題ないと判断してよいのか。

事務局：「滞留」とはなっておらず、交通処理は可能だと考えている。また、検討結果については、全ての車両が出入口③を利用して出庫する前提になっており、実際はもう少しよい結果となると考えるが、場内の誘導方法等について事業者を検討するよう伝える。

委員：「非常に大」という結果でも問題ないと納得させる説得材料を出してもらいたい。

委員：バス停が場内にあるということだが、バスを敷地内まで入れる必要があるのか。

事務局：このバスは路線バスである。地域貢献の観点等から、現在も当該店舗敷地を運行ルートに含んでいると聞いている。詳細は改めて事業者を確認する。

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。
- 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。