

## 第72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3月7日（水）  
                  14時00分から16時30分まで
  
- 2 場 所           神戸市教育会館 4階 404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 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意見の有無等について  
        (仮称) ウッディタウン複合商業施設（新築）  
  
    (2) 条例第6条第1項の規定に基づく知事の再意見の有無等について  
        (仮称) ニトリ尼崎店（新築）
  
- 5 審議の概要      別紙のとおり

## 議案1：(仮称) ウッディタウン複合商業施設

### 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：駐車場出入口に設置される予定の誘導看板の案が示されていない。法律の審議の際に確認する。出入口③の近くにある、C棟側の来店客用駐車マスの位置は不適切である。従業員用にするか、駐車マス自体を廃止してほしい。

事務局：事業者に伝え、検討してもらおう。

委員：駐輪場⑥は、利用するために必ずB棟の店舗出入口の前を通るので、位置が適切ではない。

事務局：事業者に伝える。

委員：D・E・F棟の近くに車いす用駐車マスがないため、設置することが望ましい。

事務局：E棟は建物に近接する駐車マスがなく、どこに車いす用駐車マスを設置するのが適切かという問題もあるが、検討してもらおう。

委員：緑地の確保場所について、積極的に指導してもらっているのはよいと思う。B棟は、三田市の景観審議会にこれから諮られるのか。屋外広告物の案が示されておらず、黄色や赤色の配色が色彩基準に適合しているのか疑問である。

事務局：三田市都市計画課からの意見への回答のとおり、この建築物は既に景観審議会に諮られている。

委員：黄色を面的に使用するのが認めている景観行政団体は少ないと思うの

で、再考してもらいたい。

事務局：事業者に伝える。なお、マンセル値は10Yとなっており、色相としては一般的には使用されやすいものだと考えている。

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、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。

## 審 議 の 概 要

事務局から県の意見に対する事業者の対策等（条例第 4 条第 2 項の規定による知事の意見及び事業者からの対策書の内容等）について説明した後、審議を行った。

委員：尼崎市の条例により学校敷地から 20 メートル以内には駐車場を設置できないとの説明があったが、付図 2 の周辺見取図をみると、その範囲にも駐車場がある。これらの駐車場は市条例の当該規定が設けられる以前に設置された既存不適格なのか、それとも市が特別に認めたものなのか。

事務局：把握していないので、確認する。

委員：駐車場出入口付近に交通整理員を複数配置するという説明があった。それによって安全性は一定の向上があるかもしれないが、交通整理員の誘導により一般歩行者・自転車の優先通行が徹底されることになるため、来店車両の入庫時の円滑性はむしろ低下し、前面道路への影響が生じる。以前から指摘している問題は解消されておらず、隔地駐車場は別の場所に確保すべきと考える。留意事項 1 において隔地駐車場への優先誘導を求めているが、隔地駐車場の出入口に問題があるにもかかわらず、そこに優先的に誘導しようとするのは適切でない。また、留意事項 4 に「必要な対策」とあるが、当該隔地駐車場を廃止して別の場所に変更する以外に対策は考えられない。もっと明確な表現とすべきである。

事務局：今回の審議資料には含まれていないが、入庫時の円滑性については、現地で歩行者・自転車の通行量を調査し、それに基づいて検証を行っている。計算上は処理能力に問題がない結果となっている。検証結果が正しいかどうかは開店後でないと分からないため、留意事項 4 で開店後の状

況調査と報告を求めている。留意事項1については、当初手続において警察本部から提出された意見を踏まえてのものである。留意事項4については、当該隔地駐車場の廃止も含めて「必要な対策」という表現としている。

委員：入庫時の検証については、来店車両が出入口前で停止しているという条件で行われていた。それはつまり入庫待ち車両が前面道路に滞留している状況を前提としていることになり、不適切である。東側の信号の状況も入庫に影響する。

事務局：検証は信号制御も考慮して行っている。前面道路は片側二車線あるため、仮に入庫待ち車両が発生しても、東向き車線が全てふさがれることはなく、前面道路への多大な影響までは出ないと考えている。

委員：一車線ふさいでもよいということにはならない。

委員：隔地駐車場の出入口の位置を再考すべきというのは同意見である。現計画を前提として意見を述べると、隔地駐車場の場内車路に設けられた出入口が西側住居に近いと、騒音による影響が懸念される。当該出入口は住居からもう少し離して設置する方が望ましい。

事務局：事業者に位置の見直しを検討してもらおう。

委員：西側住居の車はどの道路から入るのか。開店後、隔地駐車場の出入口から場内車路を通過して入ることになるのではないかと。

事務局：住居の東側に建築基準法上の道路があるが、車が通行できるような道路ではなかったと思われる。開店後の住居への車の出入り方法については確認しておく。

委員：建築基準法と大店立地法の敷地の考え方を教えてほしい。

事務局：建築基準法では、用途上不可分である場合等を除き、「一敷地・一建物」

が原則である。大店立地法には敷地という概念はないが、公道を介さず行き来できるような店舗は「一の建物」として扱い、一つの届出となる。

委員：議案書に記載の敷地面積には隔地駐車場の面積も含まれているのか。含めるべきなのか。

事務局：今回の議案書に記載の敷地面積には隔地駐車場の面積を含んでいるが、通常、隔地駐車場の面積は敷地面積には含めていない。南側の店舗建物の敷地面積のみを記載すべきであった。

委員：住宅展示場は今回の店舗の併設施設とすべきではないか。

事務局：住宅展示場の必要駐車台数と発生交通量も考慮して検証している。

委員：水路をカート経路にしたことにより、公道を介さずに行き来できるようになったと考えられないか。

事務局：水路は公共物であるため、公道に準じると判断した。

委員：カート経路は、一般歩行者の通行を妨げるものではないことから公道として扱うということか。

事務局：そのとおり。

委員：店舗敷地と隔地駐車場が別敷地であることを明確にした方がよい。付図2の周辺見取図をみると、一体の敷地に思える。

事務局：ご指摘のとおりである。今後、注意する。

委員：建築基準法と市の商業立地ガイドラインに無理に適合させたという印象があり、釈然としない思いが残る。カート経路にする部分は、現況ではどのような状態になっているのか。

事務局：水路に蓋掛けされている。

委員：今回の整備で仕上げはどうなるのか。

事務局：アスファルト舗装となる。

委員：そうであれば、歩道部分との違いが一般歩行者には意識されないのではないか。ただ、歩道と区別しすぎると、公道にはならないということにもなる。

事務局：カート経路は一般歩行者も通行できる。カート利用者は当該経路に誘導するよう事業者徹底したい。

委員：西側の駐輪場に自転車を停めた来店客がカートを使用することも考えられる。その場合は、結局、公道を通ることになる。

委員：非常に使いにくく、分かりにくい駐車場となっている。敷地がフェンスで区切られるなど、消費者にとって奇異に映る計画であり、全く事業者本位の計画であるとする。本計画が遂行されるなら、法令に適合させるためにはこのようなレイアウトにするしかなかったということを消費者にしっかり伝える必要がある。

委員：法令に適合させるためにこのような計画となっているが、来店客にはそれがみえない。事業者にそのことをアピールしてもらうのを期待しても無理だろう。開店後に利用者の不満が行政に向くのは不本意である。

事務局：来店客への周知方法等を検討するよう事業者伝える。

委員：留意事項1については、公道での滞留等の防止という部分には賛成である。

委員：前面の歩道において、カート利用者と一般歩行者との混乱が生じないように、留意事項を付記されたい。

(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6条1条第1項の規定による県の再意見(案)】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 来店車両の入出庫によって、公道における滞留等の問題が生じないよう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 繁忙時ほか状況に応じて、駐車場出入口に交通整理員を必要数配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 4 店舗のカート利用者等と一般歩行者・自転車との交錯による混乱が生じないよう、適切な誘導を行うこと。
- 5 開店後も周辺道路の交通状況、駐車場の利用状況等を注視し、当面の間、当該状況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みられる場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
- 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・修正事項