

第78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10月15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 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) 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) ウッディタウン複合商業施設(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) 尼崎大庄川田町商業施設A区画(新築)
 - ② (仮称) 尼崎大庄川田町商業施設B区画(新築)
 - ③ (仮称) ドラッグコスモス高畑店(新築)
 - ④ マルアイ福崎店(新築)
 - ⑤ (仮称) ドラッグコスモス赤穂東浜店(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

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：付図 1 の周辺見取図において、事業所の北東側を除いて周辺は商業施設が立地している。騒音による周辺環境への影響は、付図 4 に示す第一種低層住居専用地域に設けられた地点 A、B である。騒音の総合的な予測・評価について、地点 A、B の主な音源は、来店客の車両走行音である。冷凍室外機は、昼夜間ともに稼働しているが、昼間は来店客の車両走行音が主な音源となっている。予測計算書では、ほとんど車両走行音の合成された値であり、定常騒音である空調室外機、冷凍室外機、ファン、キュービクルなどの影響はほとんどない。また、荷さばき作業等も稼働時間、距離減衰から考えて等価騒音レベルにはほとんど影響していない。夜間の等価騒音レベルは、主な音源が一部の冷凍室外機、キュービクルであり、距離減衰等を考えるとほとんど影響しない。発生する騒音ごとの予測・評価は、定常騒音である冷凍室外機、キュービクル等になるが、敷地境界線上の全ての予測地点で規制基準を満たしているため問題はない。

委員：駐車場出入口の出入庫案内看板に自転車のマークが表示されているが、自転車用の出入口は他に設けられているため、削除した方がよい。駐輪場⑥について、条例審議時よりも台数は減少しているが、配置が適切ではないため見直した方がよい。出入口②の車路の勾配について、停止線の手前は平坦にするべきである。C 棟から G 棟は物販店舗ではないため、荷さばき作業や廃棄物収集作業を行うスペースが明示され

ていないが、来客車両の駐車マスや車路に影響を及ぼす可能性があるため、その旨の留意事項を記載すべきである。

事務局：案内看板は、誤解を生じないような表示にし、駐輪場⑥の位置は、緑地の確保に配慮しつつ、見直しを検討するよう設置者に伝える。出入口②付近の車路の勾配は、停止線手前付近をフラットにできないか設置者に検討するよう伝える。C棟からG棟の荷さばき作業スペースの確保について、駐車場の収容台数に余裕があるため、従業員用の駐車マスを荷さばき作業用として利用するなど、設置者に検討するよう伝える。

委員：条例審議時にA棟とB棟の間に設けられた壁面緑化について、適切な維持管理ができるのか確認するよう伝えたが、どうなったのか。

事務局：留意事項4に記載のとおり、計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めるよう設置者に伝える。

委員：案内看板について、視認性のよいデザインにするよう工夫されたい。

事務局：設置者に検討するよう伝える。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり意見を有しないこととし、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。

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 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。

議案 2 : (仮称) 尼崎大庄川田町商業施設 A 区画

議案 3 : (仮称) 尼崎大庄川田町商業施設 B 区画

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：軽自動車用の駐車マスは、その旨の表示を行い、奥行きサイズを表示すること。特に B 区画では奥行きが 3,500mm の駐車マスがあり、届出台数を確保できていないのではないか。

事務局：軽自動車用の駐車マスである旨と寸法について表示する。B 区画にある奥行き 3,500 mm と表示されている駐車マスは、事業者を確認し、必要に応じて補正する。なお、B 区画は駐車台数に余裕があり、届出台数は確保している。

委員：計画では区画ごとに駐車台数を設定しており、B 区画の余剰分で確保できても提示された計画と異なるのであれば、意見を付すべきではないか。

事務局：届出の記載事項として、駐車台数について記載する必要があるが、どの駐車マスが来客用駐車マスであるかまでの記載は求めているため、必要駐車台数が確保できていれば、意見を付すことは考えていない。

委員：周辺に開店予定で現在法手続中の商業施設があるが、その影響を反映しているのか。

事務局：当該商業施設の立地による予測発生交通量を反映した結果について、需要率や車線別混雑度が最も大きくなる地点 A の南流入直進・左折車線では、平日の車線別混雑度が 0.83 から 0.85、休日では 0.89 から 0.91 となり、交通処理は可能と考えられる。

委員：来客用の駐車場出入口について、国道 2 号側は、出入口①と出口とがバ

ス停を挟んで設けられているが、安全性に配慮すれば出入口①は入口専用、出口は現計画どおり出口専用とすべきであり、荷さばき車両も同じ運用にすべきである。計画地東側の市道においては、A区画の出入口②とB区画の出入口が近接し、バス停も近いため問題がある。A区画は、国道2号に出入口があるため、市道側の出入口を塞ぐことで解消できる。

事務局：A区画には家電量販店とカーディーラーが計画されており、異なる来客が想定されているが、国道2号に入口専用1箇所、出口専用1箇所を設けると、カーディーラーの来客が退店する場合、家電量販店側にあるピロティ形式の駐車場を通り抜けて出庫しなければならないため、現在の計画になっている。出入口②を封鎖する場合の経路について、事業者が周辺交差点への影響を検討しており、地点Aの交差点において、南流入直進・左折車線の車線別混雑度が1.0を超過する結果となることから、出入口②を封鎖することが必ずしも解決策とはならない。

委員：この計画で了解するのではなく、もう一度、全体的に見直した方がよいのではないか。

事務局：周辺交通への影響を最小限にし、円滑な出入庫を行うため、駐車場の出入口や出入庫の運用について、法手続までに再検討するよう、留意事項2に付記している。

委員：尼崎市から出入口を集約できないか検討されたいとあるが、これはA区画の出入口②とB区画の出入口を1つに集約するということか。

事務局：全体として出入口を集約できないかという趣旨である。

委員：本来、A区画とB区画は一体で開発されるべきであり、法令に抵触しないことを優先した結果、計画に違和感があるため、全体的に見直すべきと考える。

事務局：事業者は、尼崎市の都市計画等による位置付けや運用も踏まえて計画し、法令等による手続を行っている。計画に違和感があるのは否めないが、改善の余地があるため、法手続までに可能な行政指導を行い、事業者の自主的な対応を求めていく。

委員：A区画のカーディーラー側の荷さばき車両の動線はどうなるのか。

事務局：出入口①から入り、荷さばきスペースを経由し、出入口②から出庫する。

委員：B区画の荷さばき施設は駐車マスと重なっているがよいのか。

事務局：営業時間外の運用であり、支障ないと考える。

委員：B区画の駐車場内のレイアウトのうち、出入口付近における動線が交錯しているため危険であり、見直しが必要ではないか。

事務局：事業者に検討するよう伝える。

委員：A区画とB区画との間で、一度、公道に出ないと往来できないのは消費者の利便性を損っている。

委員：例えば家電量販店の来客がB区画に駐車する場合、どのような動線になるのか。

事務局：B区画に駐車後、出入口から歩道を経由してA区画の敷地に入り、店舗へ入る。帰りはその逆になる。

委員：尼崎市から出入口の集約や離隔確保に対する意見について、事業者の対応には、関係機関と協議し検討する旨の回答があるが、検討すれば対応できるのか。

事務局：尼崎市の意見について、具体的に回答するためには、周辺住民等との調整が必要となる。そのための期間が必要であり、今回はこのような回答になっている。

委員：一体的な計画にすることはできないのか。

事務局：尼崎市の商業立地ガイドラインによると、一体的な利用を行う場合、計画している規模では立地が認められない。利便性を重視した視点とは異なっている。

委員：市が立地を認めるのであれば、本来は、市が都市計画などの位置付けを見直すべきではないのか。

事務局：一体的な土地利用によって生じる影響を踏まえ、都市計画的な対応をとることも考えられる。

委員：立面図について、壁面緑化の表示のために、壁面の状態が把握できない。表現方法を工夫されたい。また、色彩の凡例で番号に誤りがある。

事務局：補正するよう事業者に伝える。

委員：B区画では、歩行者通路が駐車マスの前面を通る計画になっており、歩車分離の観点から適切ではない。幅員 500mm では狭いため、併せて検討されたい。また、車いす使用者用駐車マスの車止め後部が緑化される計画になっており、車いす使用者が車路を通って店舗入口に向かうこととなる。店舗入口までの経路について円滑に移動できるよう配慮されたい。

事務局：事業者に検討するよう伝える。

委員：事業者の計画自体に未確定の部分や不備がある。もう少し精度を高めた計画について審議できるよう事務局も考えてほしい。

事務局：不備等について事業者に補正するよう指導し、補正内容は後日報告する。関係機関との協議など期間を要する内容は法手続までに整理する。

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。

議案 2：(仮称) 尼崎大庄川田町商業施設 A 区画

【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 周辺道路の交通に及ぼす影響を最小限にとどめ、円滑な出入庫を行うため、駐車場の出入口の数及び位置並びに出入庫の運用について、大規模小売店舗立地法に係る手続までに再検討すること。なお、市道道意線に面して、駐車場の出入口を設ける場合は、道路中央部にポストコーンを設置するなど左折による出入庫を徹底すること。
- 3 駐車場の利用に係る車両、歩行者等の通行の安全性・円滑性の確保のため、駐車場内のレイアウト、A区画内及びA区画とB区画との間の動線計画等を大規模小売店舗立地法に係る手続までに再検討すること。
- 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 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。
- 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。

議案3：（仮称）尼崎大庄川田町商業施設B区画

【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 周辺道路の交通に及ぼす影響を最小限にとどめ、円滑な出入庫を行うため、

駐車場の出入口の数及び位置並びに出入庫の運用について再検討すること。なお、出入口付近の道路中央部にポストコーンを設置するなど左折による出入庫を徹底すること。

3 駐車場の利用に係る車両、歩行者等の通行の安全性・円滑性の確保のため、駐車場内のレイアウト、動線計画等を再検討すること。

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 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。

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。

※ 下線部は追記・修正事項

議案4：(仮称)ドラッグコスモス高畑店

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：交通実態調査がゴールデンウィーク期間中の平日に実施されており、調査日としては不適切であるが、法手続までに再調査するのであればよい。計画全体は特に問題はない。車路が一方通行となっているが、幅員が広いいため、逆走する可能性があるので注意されたい。

委員：付図6の立面図について、東側立面にある広告は、計画地付近が住宅地であることに配慮されたい。

事務局：事業者に検討するよう伝える。

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 交通実態調査をゴールデンウィーク期間中の平日に実施されているが、年間の平均的な平日に実施された調査と比べて結果が大きく異なる可能性があるため、大規模小売店舗立地法に基づく手続を行うまでに、適切な調査日に実施された調査結果によって交通処理の再検討を行うこと。
- 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、来客の安全確保に努めること。
- 4 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。

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。

議案5：マルアイ福崎店

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：計画地東側からの来客のために、町道 689 号線側に歩行者等の出入口を設けないのか。

事務局：東側は農地等であるため、西側にある町道中島井ノ口線からの来客を想定している。なお、計画地と町道 689 号線には約 1 m の高低差がある。

委員：B 地点の南流入車線の混雑度が厳しいため、右折の出入庫を行うことにより経路を見直した方がよいのではないのか。

委員：県警から交通整理員の常時配置について意見があるが、町道中島井之口線の交通量はそれほど多く、右折の出入庫ができないのか。

事務局：右折による出入庫ができないほど、交通量が多いわけではない。事業者を検討するよう伝える。

委員：グラスパーキングを従業員用駐車マスに設ける計画だが、従業員の車両は長時間駐車するため、生育に良くないので工夫されたい。

委員：車いす使用者用駐車マスの位置は、店舗入口までの経路が短くなるよう配慮されたい。

事務局：事業者を検討するよう伝える。

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 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。
- 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。

議案6：(仮称)ドラッグコスモス赤穂東浜店

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：出入口付近に来客用駐車マスを設けることは好ましくないため、一部を従業員用にした方がよい。駐車場が双方向通行になっているが、一方通行にして車路幅を狭くすれば、従業員用の駐車マスを確保できる。歩行者・自転車用出入口の位置が東に寄っているのはなぜか。

事務局：来客車両の安全性を考慮し、車路幅を広く取っている。歩行者・自転車用出入口は、浸水対策として地盤を嵩上げし、延長が長くなることから、現在の位置に計画している。

委員：自動車の出入口もスロープになっているのか。

事務局：確認し、明示する。

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 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。