

## 第 64 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 29 年 4 月 18 日 (火)  
14 時 00 分から 17 時 00 分まで
- 2 場 所 兵庫県民会館 12 階 1202 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 聰一  
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) 阪急オアシス鴻池店 (新設)
    - ② (仮称) アルカドラッグ東姫路店 (新設)
  - (2) 法第 9 条第 1 項の規定による必要な措置をとるべきことの勧告の要否について
    - ① 銀ビルストアー新宮店、ゴダイドラッグ新宮店 (新設)
- 5 審議の概要 別紙のとおり

## 議案 1 : (仮称) 阪急オアシス鴻池店

### 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：騒音の発生に係る事項において、周辺状況を考えると、予測地点A、B、Dについては騒音発生源との間に市道が通っていること、また、特に予測地点B、Dについては店舗等であることから、大きな問題はないものと思われる。問題となるのは、住居に接しているC1からC4であると考えられる。等価騒音について、昼間はいずれも環境基準を満足しているが、C1からC4の主な騒音源は荷さばき作業関連音、廃棄物収集作業関連音であり、個々の衝撃音では60dBを超えるものもあるため、議案書「4-1 法第8条第1項の規定により伊丹市から聴取した意見」にもあるように、騒音を十分意識して作業をするよう、設置者に伝えてもらいたい。夜間は、主な騒音源が定常騒音であり、高い音であれば問題となるが、低い音となっているため影響は軽微であると考え。発生する騒音ごとの予測・評価において、地点aと地点dで規制基準を超過しているが、来退店車両の出入口にあたる予測地点であるので、やむを得ないと考え。予測地点b、cにおける換気設備音については、規制基準を満足しており問題はない。騒音関係以外で問題と考えるのは、南側に設けられている出入口②についてである。出入口②が設けられている南側市道の道路幅員は6mしかなく、歩道にガードレールが設置された場合、車両のすれ違いが困難となるのではないか。また、当該道路が通学路にもなっていることから、出入口②は午前9時まで使用しないとのことだが、その場合は地点2の交差点に

その旨を示す看板が必要ではないか。

事務局 : 南側市道については、歩道を除いて6 mの幅員があるので、普通車だけではなく、大型車同士のすれ違いも可能である。店舗営業開始時間については設置者が検討中であるが、もしも午前9時からの営業とするのであれば、出入口②前面における開店待ち車両の滞留や、生活道路への来店車両の進入が懸念されることから、事務局としても何らかの誘導方策が必要だと認識している。

委員 : 南側市道の幅員については、蓋がけしてある水路の部分を除いて6 m確保できているのか。当該部分については、車両走行に適しているとは考えられないため、これを含めて6 mということであれば、幅員が不足していると考えられる。

事務局 : 幅員は当該部分を含めて6 mであるが、車両走行のための耐久性を確保した構造となっている。

委員 : テナントとして入居予定の銀行について、事務局からは、サービス施設ではなく業務施設であるため駐車需要は考慮していないと事前説明を受けていたが、大規模小売店舗立地法の指針では、併設施設の必要駐車台数について、独立して算出するべき施設か、店舗の駐車台数に係数を乗じて算出するべき施設かの分類がされているのみである。後者の例示の中に銀行ATMが含まれていることから、銀行の駐車需要はサービス施設として係数を乗じて算定すべきではないか。

事務局 : 銀行は業務施設ではなくサービス施設の区画に入居するため、今回は併設施設として必要駐車台数を算定している。事前説明の内容を訂正させていただく。ご指摘のとおり、指針においては、銀行ATMは係数を乗じる併設施設として例示されているため、銀行の窓口部分については、業務施設で

はなくサービス施設として取り扱うことが適当であると思われる。

委員： 今後はそのように取り扱われたい。また、業務施設については、駐車需要を考慮しなくてもよいということではなく、別途、必要駐車台数の算定が必要なはずである。業務施設について、従業員以外の不特定多数の者が来るような施設ではないとのことだが、面積から考えても、疑義がある。少しでも駐車需要が発生するのであれば、業務施設のための駐車場を別途確保すべきである。また、当初は業務施設として営業し、その後店舗に改装するという事態も発生しうるのではないか。一定規模までの店舗面積の増床については、大規模小売店舗立地法の届出等の手続は不要であるが、今回の計画施設については、店舗面積が増えれば周辺への影響は避けられない。テナント未定ということであれば、最大の駐車需要を算出するために、業務施設の区画を店舗面積として駐車需要を算出するべきだったのではないか。駐車台数の不足の懸念があるため、業務施設も含め、駐車需要・発生交通量について検討し直す必要があると考える。

事務局： 業務施設の区画が将来、店舗や飲食店になるのではないかという懸念については、当該地は（伊丹市が指定する特別用途地区の制限により）建築基準法令で不特定多数の者が使用する用途に供する床面積の上限が1万㎡と定められており、業務施設についてはそれらに供する床面積に含まない部分として整理している。この上限面積を超過した場合、法令違反となる。設置者もそのことを認知しており、店舗の増床行為は発生しないため、多くの駐車需要が発生するということはない。一般のオフィスであれば、出入りの業者などの駐車需要は考えられるが、それらにより、周辺の交通に大きな影響が起こることは考えていない。

委員： 業務施設となっている部分の床面積が大きいことから、数台でも駐車需要

が発生するのであれば、確保すべきではないか。現状でも余裕がない状態の交通処理の検討結果から考慮すると、少しでも駐車需要が増加することは望ましくない。不特定多数の者が来ない施設であったとしても、万一、学習塾などが立地すれば、送迎の車などが来ることもあり、道路交通が破綻しかねない。別途駐車台数を確保すべきである。

事務局 : これまでも今回の計画施設のように複合用途の案件はあったが、オフィス等の業務施設について、別途駐車台数の算定が必要と判断した事例はなかったと思われる。不特定多数の者が使用する施設であれば、別途駐車需要を考慮する必要があるが、今回は設置者からそのような施設ではないと説明を受けており、入居テナントも未定であるので、具体的な駐車需要の算出は困難である。

委員 : そうであったとしても、業務施設についてはそれなりの規模を想定して、駐車場を用意しておくべきである。

事務局 : 一部、従業員用の駐車場として確保している駐車マスについて、施設の来客用に開放することはできると考えられる。

委員 : 当該駐車マスについては、来客用としては使いづらい箇所を従業員用としているため、そのような駐車マスを来客用とするのは望ましくない。施設が段階的にオープンする計画であるとのことだが、それならば、一部オープン後に状況を調査し、需要予測を行うこともできるはずである。

事務局 : 店舗の先行オープン後の駐車場の利用状況や、業務施設に入居するテナント、駐車需要の考え方等について、設置者から報告してもらおう。

委員 : 報告をさせるというのは妥当と思われるが、実効性はどの程度あるのか。

委員 : 駐車場の必要駐車台数を算定し直すということは可能だと思われる。それで駐車台数が不足しているのであれば、隔地駐車場で対応する等の対策に

ついて、設置者から示してもらわなければならない。

委員：業務施設の使い方まで設置者に示させることができるのか。

委員：通常ならば届出等の手続は不要で、業務施設の使い方については、設置者が自由に決定できるものと思われる。ただし、本施設については、業務施設に関連する駐車需要が発生するなら、駐車場の台数が不足すると考えられる。法律の審議の段階になっても使われ方が未定のままとなっていることについて疑問である。

事務局：駐車台数については、必要駐車台数と比較して余裕がないものとなっているが、飲食店やサービス施設については、区画内の全ての床面積を併設施設の面積として計上した上で必要駐車台数を算出している。例えば、飲食店の厨房部分や銀行の業務部分等については、算定上は対象面積から除くことができるので、面積を精査すれば、多少、余裕が生じると考えられる。

委員：ここで未定の内容について議論を進めるのは、不確定要素が多く、懸念が残ることから、オープン後、業務施設や飲食店等について使われ方が決定した状態で、駐車需要が満足しているかどうか、実態を把握した上で報告してもらうことが適切だと考える。

事務局：開店後の状況報告を求める留意事項を付記しているが、報告を求める内容に駐車場利用状況についても追加する。

委員：地点2の交通処理については問題があると考えている。場合によっては、設置者や事務局が困難だと考えているような範囲での対策も必要となるのではないかと考えている。信号現示変わり目のさばけ台数についても、適切な現示において右折を行っているのか疑問であるし、誘導経路見直しによって、出入口②を使用する車両を減少させているが、その結果、出入口①からの退店車両が増え、地点2の北流入直進車両が増えており、交通

処理にも影響する。また、伊丹市からの意見に対する設置者の対応の中で、出入口の前に交通整理員を配置し、円滑な入庫を確保するというものがあるが、前面道路の歩行者・自転車を止めて入庫を誘導するということではないのか。歩行者の安全を確保するために交通整理員を配置するべきであり、そのような誘導は適切ではない。また、出口について北側市道への設置を求める意見があるが、これに対して設置者は何も対応をしていない。

事務局：当該意見については、市も最終的には現計画で了承しているようであるが、南側市道に出入口を設けることは本来望ましくないという基本的考えは変わっていないことから、このような内容の意見が提出されたようである。

委員：出入口②の運用時間を変更することだが、それが周知徹底できなければ、出入口②の東側へ来店車両の進入が懸念される。実効性をもって運用されなければ、最終的には出入口②を閉鎖せざるを得ない状況になるのではないかと思われる。

委員：南側市道について、議案書「4-1 法第8条第一項の規定により伊丹市から聴取した意見」の鴻池小学校からの意見に対する設置者の対応に「ガードレールを設置」とあるが、設置については片側の歩道のみか。また、設置区間は。

事務局：歩道が北側にしかないため、片側の設置となる。設置区間については、地点2から当該市道と計画地が接している東端までの予定と設置者から報告を受けている。

委員：出入口②については、多くの関係機関から懸念の声が挙がっている。福祉施設を利用する知的障がい者は、我々が想定しているよりも小さな変化に対応が困難だと思われる。そういった知的障がい者や交通事故に遭いやす

いと思われる小学校低学年の児童の安全確保を十分に考えてもらいたい。  
歩道にも交通誘導員を立てて見守りを行ってもらいたい。また、参考資料  
付図2の看板イメージ案について、右折入出庫防止や通学路であることの  
注意喚起については、文字だけではなく、もっと視覚的に分かりやすく表  
現してもらいたい。

事務局 : 設置者に検討するよう伝える。

委員 : 出入口②をとりやめるとするのは困難と思われるが、南側市道にガードレ  
ールを設置すれば、運転者はガードレールから離隔をとって走行すると思  
われるため、すれ違いがしにくくなるのではないか。

事務局 : ガードレールが設置されてもすれ違いができるだけの幅員は確保されてい  
るが、ご指摘のとおり、決して走行しやすい道路ではない。一方で、こう  
いった道路は車両の速度が抑制されるという安全上の利点もあると考え  
られる。当該道路については、車両走行の円滑性向上を目的にセンターラ  
インを引くことについて設置者が警察と協議したが、速度抑制の観点から  
認められなかったと報告を受けている。

委員 : 南側市道について、福祉施設利用者については、介助者と一緒に歩行する  
ことが考えられるが、ガードレールを設置した後、二人並んで歩いたり、  
歩行者同士がすれ違ったりすることができる歩道幅員が確保されるのか  
懸念がある。歩道利用者に配慮をしてもらいたい。

委員 : 南側市道に出入口②を設けて経路を設定したことにそもそも無理があった  
のではと思われるが、北側へ退店するためには（出入口①は右折出庫不可  
のため）出入口②を使用するしかない。

事務局 : 南側市道や出入口②に関しては各方面から意見が出ているが、設置者側も、  
よりよい計画となるよう、開店後も周辺住民等と協議しながら施設運営を

していく姿勢である。

委員：審議会や関係機関からの意見も踏まえ、留意事項に付記している開店後に問題がみられた場合の対策の中に、出入口②の運用を入れてはどうか。また、業務施設の駐車需要に関する内容も付記してもらいたい。

事務局：ご指摘の内容は留意事項に追記する。

委員：伊丹市は現在、自転車道の整備を推進しており、今後自転車通行が増えると考えられる。この店舗へはどのように自転車の誘導をするのか。

委員：出入口と駐輪場の位置関係から考えると、出入口①から計画地内へ誘導することが妥当ではないか。南側市道のガードレールについては、歩道を車いす使用者が通行する場合、歩行者とすれ違えるのかという問題もある。本来、歩道の拡幅等を行い、幅員を確保することが望ましいと考える。

事務局：事務局からも、設置者に対して土地を市道拡幅のために供出できないか確認をとったが、別事業者の土地を含むため困難とのことだった。

委員：ガードレールの設置が実際に安全性向上のために適切なかどうか、よく検討してもらいたい。

事務局：ガードレールの設置については、議案書に記載のとおり鴻池小学校からも要望がある。ご意見については設置者に伝え、検討してもらおう。

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。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や広域誘導看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。

- 2 敷地南側の出入口（出入口②）については、日中は常時、交通整理員を配置し、対面の商業施設の事業者とも協力して、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 3 敷地西側の出入口（出入口①）についても、繁忙時等は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 近隣に学校、福祉施設等が立地していることから、来客者に安全運転を周知し、児童生徒、施設利用者等の安全な通行の確保に努めること。
- 5 併設される業務施設を使用開始する際は、その業態等に応じて別途駐車場を確保する等により、業務施設も含めた施設全体で十分な駐車台数を確保するとともに、周辺道路の交通状況を悪化させないようにすること。
- 6 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、敷地南西交差点（地点2）の交通流動、南側の出入口（出入口②）付近の状況、駐車場の利用状況等について調査・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、近隣の学校、福祉施設等と協議の上、出入口の運用を含め、必要な対策を講じること。
- 7 営業時間内に駐車場を荷さばき車両が走行する場合は、誘導員の配置、駐車マスの一部利用制限等により、来店客の安全確保に努めること。
- 8 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。

※ 下線部は修正・追加箇所

## 議案2：(仮称) アルカドラッグ東姫路店

### 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：議案書「3 重要事項（2）騒音の発生に係る事項」と、参考資料付図6-1から判断すると、周辺に住居があるのは予測地点AからDである。予測地点D、Eについては鉄道の線路に近接していることから影響は軽微であると判断できる。これらの予測地点の中で問題となるのは、集合住宅が近接している予測地点AとBである。Aの主な騒音源は来店車両走行音で、Bの主な騒音源は、廃棄物収集作業音と荷さばき作業音となっている。Aの予測結果は環境基準を満足しており問題はないと考える。Bの予測結果についても環境基準は満足しているが、地上1.2mでは等価騒音レベルで58dBとなっている。大規模小売店舗立地法の運用上は問題ないと判断できるのだが、議案書の姫路市からの〈騒音対策に係る事項〉にもあるように、仮に特定事業場に該当した場合、敷地境界線での規制基準の適用を受ける。集合住宅から苦情が出た場合には、市の行政指導を受けることになるため、設置者は騒音対策について、十分に配慮する必要がある。また、夜間において発生する騒音ごとの予測・評価の結果については、騒音源はキュービクル音、冷凍冷蔵室外機音の定常音となっており、いずれも規制基準を満足していることから、問題はないと判断する。ただし、議案書の姫路市からの〈騒音対策に係る事項〉のキュービクル音についての意見があるように、低周波音が発生する場合は、充分配慮が必要である。

事務局：騒音への配慮について、ご指摘の内容を設置者に伝える。

委員：クリニックの必要駐車台数の算定にあたって、月別患者数の補正值が出されているが、診療科目によって患者数が異なると思われるので、単純平均をするのは適切ではないと思う。したがって、駐車場の必要台数について、過小評価している可能性がある。また、条例審議時にも指摘した、出入口①の出庫ゲートの位置が変わっていない。支払いを終えた車両がゲートをまたぐ形で出庫待ちをすることとなり、精算待ちの後続車両が発生するため、円滑に出庫することができないと思われる。建物全体の配置計画を見直しているの、その際ゲート位置についても対応してもらいたかった。また、駅前という立地を考えると、駅の利用者が駐車場を利用することが懸念される。駐車料金の設定はどうなっているのか。

事務局：設置者からは料金設定はまだ決定していないと報告を受けているが、計画地の周辺に立地する既存の時間貸し駐車場があるので、差別化を図るよう伝える。

委員：来店客やクリニックの利用者以外の、駅の利用者に利用されないような料金の設定について、留意事項に入れてもらいたい。

事務局：留意事項に追記する。

委員：壁面緑化による緑地があるので、緑地の維持管理についての留意事項に、壁面緑化という文言も入れていただきたい。

事務局：留意事項に文言を追記する。

委員：計画されている駐車場は、全体のレイアウトが分かりにくく、消費者の立場に立つと、使い勝手の悪い駐車場だと思われる。例えば、場内のゾーン分けをして、それぞれのゾーンの位置関係等が入口付近でわかるような場内案内図を設置する等の対策を行い、周知してもらいたい。

事務局：出入口①、②付近に、駐車場全体のレイアウトが把握できるような案内を

検討できないか、設置者に伝える。

委員：条例審議時から場内のレイアウトや店舗の計画等が大きく変わっている。

このような場合は条例からやり直さなければならないのではないか。

事務局：本案件については、駐車場については多少のレイアウトの変更はあるものの、駐車場出入口の位置に変更がないこと、物販店舗の面積・延べ床面積が減少していることにより、周辺環境への影響を悪化させる変更ではなかったため、条例手続についてはやり直しを求めないものとし、法律の届出を受理することとした。

委員：条例審議の際のレイアウトであれば、2棟の使用目的が明確に違っていたため、駐車場が分断されていても利用者がある程度自然に分かれて利用できたと思われる。今回、このように大きく建物のレイアウトを見直す余地があったのであれば、もう少し建物の位置を東側にずらし、駐車場についても全体が見渡せるようなレイアウトにしてもらいたかった。

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。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 営業時間中に店舗及び併設施設の利用者以外の者が駐車場を利用しないよう、適切に料金を設定すること。
- 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 敷地内で計画されている緑地（壁面緑化部含む。）の適切な維持管理に努めること。

※ 下線部は修正・追加箇所

### 議案 3 : 銀ビルストア新宮店、ゴダイドラッグ新宮店

#### 審 議 の 概 要

事務局から県の意見に対する設置者の対応（駐車場の出入口の数、位置等）について説明した後、審議を行った。

委員 : 騒音について、予測地点 A、B は、交通量の多い国道 179 号に面しており、来店車両走行音についてはほとんど問題にならないだろうと考えられる。予測地点 C の主な騒音源は空調室外機と来店車両走行音となっているが、空調室外機音は定常音であるため、予測結果通りであれば問題はないと考えられる。予測地点 D の主な騒音源は、荷さばき作業音と台車走行音の変動騒音で、結果は環境基準に近い値を示している。一部の騒音源からの騒音が環境基準より高い数値となっているため、苦情が出る可能性があるが、大規模小売店舗立地法上の運用上は問題ないとする。環境騒音の測定結果について、深夜に騒音レベルが上がる理由について、原因は分かったか。

事務局 : 設置者に確認したところ、深夜になるにつれて、大型車両が増えるようだ。

委員 : 環境騒音の実測結果について、最大騒音レベルは測定している 1 時間間に大型車が 1 台通過するだけで 80dB 台の数値になることから、この結果と予測地点 b' の予測結果との比較を行って、影響が軽微であるという説明は不適切である。ここは、交通量の多い国道 179 号に面しているという現状から、来店車両走行音の影響が軽微であると判断する方が理にかなっていると考えられる。

委員：意見に係る部分に対応していると判断できる。駐車場内の南側車路は終日双方向の運用、北側車路は一方通行の運用という理解でよいか。

事務局：そのとおりである。

委員：一方通行の運用である北側の車路の方が、双方向の運用である南側車路に比べて幅員が広いと、中央の駐車区画を北側に寄せて、南側車路を広げた方がよいのではないかと。

事務局：設置者に伝える。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり勧告は行わないものとし、留意事項を付記するものとする。

**【審議結果：法第9条第1項の規定による県の勧告の要否（案）】**

勧告は行わない。

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 店舗に近接する住宅から騒音に係る苦情が生じた場合には、適切な措置を講じること。