

## 第 69 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 10 月 17 日 (火)  
13 時 30 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 住友 聡一  
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 塚口さんさんタウン (変更)
- ② アスパ高砂ショッピングセンター (変更)
- ③ マックスバリュ王子店 (変更)

(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) ドラッグコスモス宝塚伊子志店 (新築)
- ② (仮称) イオンタウン川西 S C (新築)
- ③ (仮称) ハローズ西二見店 (新築)

(3) 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 (仮称) 明石西インター南計画

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：今回の変更に伴い、店舗面積も駐車台数も減少し、営業時間もコンビニの分が短縮されること等から、騒音に関しては影響が小さくなると考えられる。騒音の総合的な予測・評価については、議案書に記載のとおり全て環境基準を満足している。夜間において発生する騒音ごとの予測・評価についても、主な騒音源が来店車両走行音となっており、大きな問題とはならないと思われる。

委員：今回の変更に伴い、店舗であった場所に尼崎市の保健福祉施設が入居することのことだが、駐車場は確保しないのか。市施設のための駐車台数を確保しないことは行政の対応として不適切である。図面上で車いす用駐車マスも確認できないが、必要ではないか。市施設も含めて計画が固まっていない状態では、審議ができない。

事務局：市は、市施設の駐車場は確保しないとのことである。

委員：それならば、市施設の駐車場は別途確保を指示する旨を留意事項として付記すべきである。また、車いす用駐車マスの位置と台数について、教えてもらいたい。

事務局：個別の位置や台数については把握できていないため、設置者に確認する。

委員：確認の結果、変更後において車いす用駐車マスが確保されていなければ、留意事項で整備を求める内容を付記することとしたい。

委員：市施設における駐車需要の算定について、議案書で使用している数値の

うち、通常業務の「1日当たり 30 人」については、ピークの見え方がなく、過小評価となっている可能性がある。また、付図 3 の【変更後】に示されている駐輪場④については、自転車を歩道側から駐輪する形状となっているように思われるが、歩道上の一般の通行に影響があると思われる。また、設置する場所についても、公開空地等になっている場所であれば問題だと思われる。

事務局 : 設置する位置が公開空地等に該当しているかは把握していないが、関係法令への適合については、別途審査されると考えられるため、問題ないと思われる。

委員 : 駅に非常に近い立地となっているので、駐輪場の台数が不足しているのではないか。現地写真を見ると、駐輪場ではない、歩道上に駐輪しているように見える。また、新設する駐輪場④について、歩道側から自転車を駐輪する構造の駐輪場は、原則として認めていないはずであり、位置等を含めて再検討してもらう必要があると考える。位置を見直すことになれば、法届出事項に係るため、留意事項では済まない。

事務局 : 駐輪の状況について、駐輪場位置として届け出られている場所以外に駐輪がないか確認し、駐輪がある場合は届出の位置のみに駐輪するよう指導する。また、新設する駐輪場④については、どのような構造で駐輪する計画なのかまでは把握していないが、歩道側から駐輪しないよう、設置者に伝える。

委員 : 1 番館 2 階に設置予定の廃棄物保管施設について、こちらに保管されている廃棄物はどのように収集するのか。

事務局 : 近くのエレベーターで 1 階まで移動させ、荷さばき施設まで運ぶものと思われる。

委員：廃棄物の収集方法について、どのような運用をするのか、確認されたい。

事務局：設置者に確認する。

委員：市のホームページには、新たに入居予定の市施設は、生活保護受給者や生活支援相談者のみではなく、高齢者や障害者等の利用も見込んだような記載がある。車いす用駐車マスはやはり必要だと思われる。

事務局：設置者に伝える。

委員：3番館の建替え後の建物はどのようなものになるのか。

事務局：16階建てのマンションとなり、そのうち地下1階から2階までは商業施設等が入居する複合建築物となると聞いている。

委員：その場合、法律上、別の店舗となるのか。

事務局：そのとおりである。

委員：今後の参考とするため、市施設の入居後の駐車場利用状況等を確認の上、教えてもらいたい。

事務局：市施設の入居は来年1月の予定なので、それ以降に確認を行う。

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：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 店舗利用者の駐車場及び駐輪場が不足することのないよう、市施設用の駐車場及び駐輪場が確保されていることを事前に確認すること。

2 変更後も駐車場及び駐輪場の利用状況を注視し、台数が不足する等の問題が発生した場合は必要な対策を講じること。

3 駐輪場については、歩行者及び車両の通行を妨げずに利用できる構造とすること。

※下線部は追記事項

## 議案2：アスパ高砂ショッピングセンター

### 審議の概要

事務局から届出施設の概要（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：騒音予測地点A（1F）とA（2F）への影響が出やすい音源は室外機であるが、予測地点で環境基準を満足しており、問題はないと判断する。また、高砂市が懸念している周辺への騒音影響は、明姫幹線がすぐ北側を走っており交通量が多いので大きな問題にならないと思われる。夜間についても問題はないと思われる。

委員：入口を新設すること自体は問題ないとする。しかし、駐車場①の車路は一方通行になっており、変更前では問題ないが、変更後うまく機能しないと考えられる。例えば、入口④から入った車が駐車のために大きく迂回しなければならなかったり、出口近くに駐車した車が出庫のために迂回しなければならなかったりする。南側から2本目の車路は幅員が7.5mあるので、双方向通行が可能である。車両が逆走すると危ないので、レイアウトを変更し、双方向通行にする等、一方通行は見直してほしい。また、従来出入口として運用していた出口①の入庫用車路は緊急時の開放を想定しているとのことだが、通常時に入口として使う可能性が大いにある。ここは出庫用車路だけを残して余分な幅員は狭めるべきだと思う。緊急車両は新設する入口④から入出庫可能である。

事務局：設置者に検討するよう伝える。ただ、これまで一方通行だったことから、来店者への周知の必要性も出てくるので総合的に判断を仰ぎたい。また、出口①について、現地に行った際には看板やコーン等で閉鎖し、物理的

に通行できない状態にしていた。

委員：写真を見ると、看板やコーンを取り払えばすぐにでも入口として運用可能な状態である。

事務局：くれぐれも非常時以外に運用しないように事業者に伝える。

委員：あえて緊急車両の通行のために残す必要があるのか疑問である。通常時に使わないのであれば使わないように対応させる必要があるのではないか。

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。

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。

## 審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（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：出入口⑥に関連する予測地点Cにおいて、音源は来店車両走行音で予測結果は環境基準に適合しており、問題ないと思われる。荷さばき作業音の時間延長に伴って影響を受けるのは予測地点A及びFとなる。最も近い予測地点Fでも、予測結果は環境基準に適合しており、直近の対象施設が店舗であることから問題ない。夜間において、出入口⑥に関連する予測地点はcである。最大値は72 dBだが、入出庫車両によるものなので大きな問題にならないと思われる。また、予測地点bでは、冷凍室外機からの騒音が規制基準を超えている。しかし、直近の保全対象物壁面のb”で規制基準を満足しており、大店立地法の運用では問題ない。ただし、音源が定常音であるため、冷凍室外機は周波数の低い音が発生し、苦情が出る可能性があり、留意事項4は適切な表現だと思われる。

委員：今回は出入口⑥の新設であるという説明だったが、それだけではない。他の変更箇所として、出入口②と③がそれぞれ入口専用と出口専用であったのを出入口に運用を変えている。また、出入口⑤の位置も変わっている。

事務局：出入口②、③の運用と、出入口⑤の位置については出入口の数及び位置の変更には当たらないと判断している。

委員：そうすると、従来出口専用又は入口専用だった所を自由に出入口に変更できる。出口又は入口を出入口として運用すると、交通処理や経路が大



大きく変わる場合もあるので、届出が必要ではないのか。

事務局 : 出入口の運用を変更すると、周辺の交通に影響を与える場合があるが、出入口の運用の変更が届出事項になるかどうか、判断が難しい。今回は法文と照らし、届出事項に当たらないと判断した。

委員 : 出入口の運用とするならば、出入口②と出入口③は近接しているので、1カ所にまとめるべきである。出入口⑤も、交差点に近い方へ移動させている。交通に危険な側への変更なので、周辺への影響があると考えられる。本来このような変更は認められるべきではない。出入口⑥の新設は交差点交通にとってはよい変更だと思うが、出入口②、③及び⑤を変更するのは周辺の交通に影響を与えるので、元に戻すべきである。店舗建物北側の車路も車両が通行するのか。

事務局 : そうである。

委員 : 双方向通行が可能なように幅員が確保できていないのではないのか。双方向通行が難しければ、一方通行にしてもらわなくてはならない。

事務局 : レイアウトを変更する等、車路幅員を確保することを設置者に依頼する。

委員 : できない場合はこの部分は閉鎖してもらえばよい。

委員 : 出入口②、③及び⑤については変更の届出を要しないのか。

事務局 : 出入口の位置に関しては、変更前後で一部でも重複していれば位置の変更には当たらないというのが経済産業省の見解である。ただ、交差点に近い位置への変更になっているので、安全に運用してもらうよう設置者に伝える。

委員 : 出入口③について、出入口の直近の駐車マスは危険なので従業員用にしてもらいたい。

事務局 : 設置者に伝える。

委員：敷地内の緑地について、変更前は景観形成や周りの住宅との関係上、緩衝帯として敷地の周囲に配置されているが、変更後はなくなっている。

近隣との関係に配慮した緑地だったものが変更になるのは残念である。

事務局：設置者に意図を確認する。

委員：既設の出入口の変更について、届出事項ではないとしても、望ましいかどうか懸念がある。

委員：重要な問題だと思う。審議会を通った後で運用を自由に変えられるのでは意味がない。周辺交通に影響がないかどうかの判断がなされないことになる。

事務局：今後、他の都道府県との会議があるので、駐車場出入口の運用変更について他の運用主体がどう取り扱っているのか確認して報告する。

委員：情報収集を行い、兵庫県の運用方法について検討し、部会に報告をお願いする。(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 安全性等を考慮し、南側出入口（出入口②及び出入口③）の運用、西側出入口（出入口⑤）の開口位置について、再考すること。
- 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 敷地内掲示や誘導看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 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 店舗に近接する住居から騒音に係る苦情等が生じた場合には、適切な措置を講  
じること。

※ 下線部は追記事項

## 議案4：(仮称)ドラッグコスモス宝塚伊子志店

### 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：宝塚警察署等から、出口の前へのポストコーン設置は求められなかったのか。

事務局：そのとおりである。出口については、仮に右折出庫しようとする車があっても場内に滞留するため、道路への影響はないという考えから、ポストコーン設置は入口の前のみ求められている。

委員：ポストコーンは右折を防ぐことを目的に設置するのではないのか。

事務局：今回は、道路上に滞留を起ささないことを目的に入口前のポストコーン設置を求められている。

委員：阪神競馬開催日の交通評価について、数値上は問題のない結果となっているが、実際には渋滞が発生して交差点でさばけない状態になっていないか。そのような状態であれば、交通量調査を行っても意味がない。

事務局：調査日においては、そのような状況ではなかったと聞いている。

委員：駐車台数に余裕があるようなので、入口付近の駐車マスは従業員用にした方がよいと考える。

事務局：事業者伝える。

委員：駐輪場が多くあるが、北西側の駐輪場に停めようとするれば、1階ホールの店舗出入口の前を通らなければならず、歩行者との交錯が発生し、望ましくない。北西側にも歩行者・自転車用出入口を設けられないか。

事務局：事業者伝える。

委員：道路と敷地との間には高低差があるのか。

事務局：現在、敷地は前面道路から2 m余り下がっているが、これをかさ上げして道路と同じレベルにする計画である。

委員：壁面緑化は圧迫感を低減するためという説明があったが、緑地の必要面積を確保するために設けられているだけではないか。

事務局：場所を考慮したという趣旨である。

委員：場所を考慮したということだが、図面を見ると、壁面緑化部分の下には土がないと思われる。これでは壁面緑化ができないのではないか。

事務局：しっかり緑化ができるよう事業者伝える。

委員：この緑化義務は、市の条例か、県の条例か。

事務局：県の条例である。

委員：一度（完成後に）見に行った方がいいと思う。

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：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。

- 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：従来の店舗の面積等を考慮すると、規模が縮小されるため、交通処理については支障ないと考える。しかし、駐車場内の車両動線が複雑である。屋上からスロープで降りてきた車両がUターンに近い形で出口に向かう動線となり、危険である。図面には車止めの記載がないが、設置されるのか。

事務局：車止めが必要な区画には設置されると思うが、事業者を確認する。

委員：2階に入居予定のサービス施設はクリニックではないのか。

事務局：現時点ではテナントは未定と聞いているが、当該部分も併設施設として駐車需要、発生交通量を見込んでいる。駐車台数に若干の余裕もあるため、仮にクリニックが入居したとしても、台数は不足しないと考えられる。事業者には立地法届出の際に改めて確認する。

委員：今回、基本計画書の提出後に場内レイアウトが参考図のように変わったということであるが、平面駐車場の東西方向の車路は一方通行の運用になったのか。出口に向かう車両が大きく迂回しなければならないケースが発生し、心理的に逆走しやすくなると考えられる。

事務局：動線を見直すことができないか事業者伝える。道路からゲートまでの引き込み距離を取らなければならないことや、敷地に隣接して他の店舗があったり、敷地内に既設の防火水槽等があったりするため、レイアウトの融通がききにくいだが、検討の余地はあると考える。

委員：スロープと平面駐車場との合流部分がネックである。レイアウトをもう少し見直されたい。

委員：計画地の西側は交通量の多い国道 173 号に面しており音環境が相当悪い  
ため、将来的にも店舗からの騒音による環境影響は無視できるかもしれない。  
住居の立ち並んでいる東側、北側は、騒音による環境影響が発生  
する可能性がある。

委員：屋上駐車場にミラーを設置されたい。また、参考図において、車いす用  
駐車マスが増設されることになったのは望ましいことである。

委員：付図 2 と参考図を比べると、1 階の平面駐車場のグラスパーキング面積  
が大幅に減少している。必要な緑地は確保されるのか。

事務局：参考図の平面緑化と立面図の壁面緑化が現時点で最新の計画であると聞  
いている。必要な緑化面積は満たしていると考えられるが、事業者に確  
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 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 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、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 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：出口の閉鎖対応は適切だと考える。出入口①について、右折出庫可、左折出庫不可となっているが、前面道路の交通量が多い場合、右折出庫は難しい。例えば、駅利用者が買い物をしてから駅に向かう場合には、左折出庫するだろう。案内看板には、細かい表記はせず、右折入出庫可との表記だけでよいのではないか。

委員：出入口①の看板の表記は不自然だと感じる。

事務局：出入口①の運用方法や看板の表記については、事業者を検討するよう伝える。

委員：店舗出入口の前の歩行者・自転車通路の幅員は十分あるのか。駐輪場へ向かう自転車利用者と歩行者の交錯が発生するため、通路が狭ければ望ましくない。

事務局：通路の幅員確保とより安全な誘導を検討するよう事業者伝える。

委員：通学路に指定されているのはどの道路か。

事務局：付図 2 に示すとおりである。周辺道路は明石市と播磨町の 2 つの小学校の通学路に当たっている。

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 市道二見163号線に計画されている出口について、周辺交通への影響を考慮した上で、計画を見直すこと。
- 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。
- 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

事務局から県の意見に対する設置者からの通知（法第 8 条第 4 項の規定による県の意見と設置者からの通知の内容等）について説明した後、審議を行った。

委員：周辺道路が混雑しているため、より慎重な検討が必要だと思われる。ピーク時交通量の算定に用いている既存類似店舗の実績値の使用方法が、通常の方法と異なっており、本当に安全側の検討となっているのか懸念がある。交通シミュレーションを実施したようだが、パラメータの設定によって結果が変わってくるため、この場では評価はできない。意見の対象となった明石西インター交差点の西流入の織り込み部分について、譲り合わなければさばけない状況は適切ではない。周辺生活環境に対して、著しい悪影響が出る事態も考えられる。そういった状況を考慮すれば、問題となっている側道と、本線からの車線について、本来は信号現示を分けることが望ましい。また、別の方法として、この周辺から離れた場所に隔地駐車場を確保し、そこからバス等で送迎せざるを得ないのではないか。その場合、隔地駐車場は臨時のものではないため、騒音・交通等についての検討が必要となる。

委員：織り込み部分の交通処理については、私も問題であると思う。本来であれば、委員の意見のとおり、信号を分離することが望ましいと考える。

事務局：示している交通処理の検討結果は計算上のものであって、実際にどのような問題が起こるかは、店舗がオープンしてみないと把握が難しい。店舗オープン後に周辺交通の状況をしっかりと把握した上で、必要であれば対策を講じるよう求める内容を留意事項に付記しているが、その対策

の一例として、隔地駐車場からの送迎について記載したい。

委員：委員からの意見は、先に隔地駐車場を設けて状況を見る、という趣旨ではないのか。

委員：時期についてはこだわらないが、駐車場の位置の変更については8ヶ月の制限がかかるため、周辺への影響や来店客の利便性を考えると、できる限り早期に対応してもらえればと思う。

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。

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。  
特に、通学路となっている敷地南側及び東側の市道が来店車両に迂回路として使用されないよう周知徹底すること。
- 2 南側出口（出口②）が設けられる市道は通学路となっている上に、出口から東側の道路幅員が狭小となっていることから、交通整理員の配置、誘導看板の設置等により、出口における右折出庫を徹底すること。あわせて、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。
- 3 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、安全かつ円滑な入出庫を図ること。
- 5 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、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、隔地駐車場

からの送迎など、必要な対策を講じること。

- 6 店舗に近接する住宅から騒音に係る苦情等が生じた場合及び隣接する農地に新たに住宅が立地する場合は、適切な措置を講じること。
- 7 屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、営農環境に与える影響の軽減に努めること。
- 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。

※ 下線部は追記事項