

# 議案 1

## 1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年1月18日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	阪急宝塚商業ゾーン商業棟（増築）			
所在地	宝塚市栄町一丁目150-1 外56筆			
事業者	阪急電鉄株式会社			
施設の用途	既存 物品販売業を営む店舗（育児用品・玩具）・飲食店ほか 増築 物品販売業を営む店舗（家電、自動車）			
着工時期、開店時期	令和3年3月、令和3年12月			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	既存	4,067 m <sup>2</sup>	増築	6,033 m <sup>2</sup> 合計 10,100 m <sup>2</sup>
物品販売業を営む店舗の面積	既存	2,517 m <sup>2</sup>	増築	3,545 m <sup>2</sup> 合計 6,062 m <sup>2</sup>
飲食店、映画館等面積	既存	20 m <sup>2</sup>	} 合計 6,082 m <sup>2</sup>	
延べ面積、敷地面積	既存	14,652 m <sup>2</sup>	増築	7,717 m <sup>2</sup> 合計 22,369 m <sup>2</sup> 、 28,158 m <sup>2</sup>
用途地域等	商業地域			
駐車場の収容台数	341台（※1）（全体台数617台）≥ 必要台数341台 （※1）フィットネス・宝塚大劇場分を除く			
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数	-
営業時間	午前9時から午後10時まで			
備考	新設（届出年月日：平成16年9月29日、根拠条文：法第5条第1項） 条例制定前の立地のため、条例手続なし。			

## 2 重要事項

### （1）まちづくりに関する計画との整合に関する事項

県の判断	適
------	---

大規模集客施設に係る計画と県及び市町のまちづくりに関する計画との整合性

- 計画地は、大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラムの「広域商業ゾーン」の地域で、規模の上限はなし。
- 計画地は、たからづか都市計画マスタープラン2012では、賑わいと魅力の中核である都市核、商業地及び中心市街地として位置付けられている。計画施設については、賑わいを創出する商業施設となっている。
- 以上により、本計画は県及び市のまちづくりに関する計画に整合していると判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

本計画の駐車場は、既存施設（トイザラス、フィットネス及びその他（飲食店・写真スタジオほか））に加えて、宝塚大劇場の隔地駐車場としても利用されていることから、必要駐車台数の算定・確保には、既存施設及び宝塚大劇場の実績も含めている。

また、新たに増築される施設（上新電機及び自動車販売店）については、指針により評価している。

① 駐車場に関する事項

	実績（特異日の最大滞留台数）			指針	必要駐車 台数合計 (A) + (B)	本計画の駐車 場台数
	トイザラス、 その他	フィッ トネス	宝塚 大劇場	増築 (B)		
全体 台数	455 台			139 台	594 台	≦617 台
届出 台数	202 台			139 台	341 台	≦617 台

【必要駐車台数の算定・確保】

既存分（既存施設＋宝塚大劇場）

実績に基づく必要駐車台数 455 台。（特異日（年間の最大来場日）の最大滞留台数）

※宝塚大劇場の利用客は、計画地外の宝塚大劇場専用駐車場（90 台）へまず案内し、あふれた分について本計画の駐車場を利用させる計画である。

増築分

指針に基づく必要台数 139 台に対し、来客用駐車台数を 139 台確保する。

[指針式]

$$6.062 \text{ 千}^2 \times 950 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 46\% (\text{※}3) \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 1.0557 \approx 201 \text{ 台}$$

$$2.517 \text{ 千}^2 \times 1024.49 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 46\% (\text{※}3) \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.7307 \approx 62 \text{ 台}$$

(※3) 兵庫県独自の運用基準

$$201 \text{ 台 (指針に基づく全体の必要台数)} - 62 \text{ 台 (指針に基づく既存の必要台数)}$$

$$= 139 \text{ 台 (指針に基づく増築の必要台数)}$$

合計

来客用駐車台数を 455 台＋139 台＝594 台確保する。

(≦617 台（駐車場設置台数） ∴OK)

届出台数

必要駐車場台数 594 台のうち、トイザラス及びその他の最大滞留台数は 202 台であることと、増築分は指針から 139 台であるため、341 台（202 台＋139 台）とする。

② 道路交通への影響に関する事項

【交差点の将来ピーク時交通量及び交通の円滑性の評価】

ア 店舗の新設により新たに発生する自動車台数と来退店経路の設定

- ピーク 1 時間当たりの増築分の来店自動車台数

[指針式]

$$6.062 \text{ 千}^2 \times 950 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 46\% (\text{※}3) \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 191 \text{ 台}$$

$$2.517 \text{ 千}^2 \times 1024.49 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 46\% (\text{※}3) \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 85 \text{ 台}$$

(※3) 兵庫県独自の運用基準

191 台 (指針に基づく全体の来店自動車台数) - 85 台 (指針に基づく既存の来店自動車台数) = 106 台 (指針に基づく増築の来店自動車台数)

- 商圈 (店舗を中心に半径 5.0km) を 6 方面に分け、各方面別の世帯数比で 106 台/h を各地域からの経路に配分する。

方面	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	24,704	19.51	各 21
②	34,701	27.41	各 29
③	50,037	39.52	各 42
④	3,244	2.56	各 2
⑤	8,069	6.37	各 7
⑥	5,848	4.62	各 5
計	126,603	100.00	各 106

イ 交差点の将来ピーク時交通量及び交通の円滑性の評価及び対策

- 現況交通量調査 [地点 1 ~ 6 : 令和 2 年 6 月 28 日 (日)、30 日 (火)] に、店舗の増築により新たに発生する自動車台数各 106 台/h を加えて、交差点需要率及び車線別混雑度の検討を行う。
- 現況交通量調査日については、既存施設の平均的な休祭日ではなかったため、平均的な休祭日となるよう補正を行っている。
- 現況交通量調査日については、計画地南側の宝塚大劇場が公演を行っていないため、平均的な休祭日となるように補正を行っている。
- 花のみち東端交差点 (地点 7) への影響を減らすために、退店経路を見直している。
- 信号交差点の交差点需要率、車線別混雑度は下表のとおり。
- いずれの信号交差点においても、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

(上段：交差点需要率、下段：車線別混雑度)

※網かけは最大値を示す。

調査地点	現況 (補正済)		予 測		下線部は見直後の経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	
	0.667	0.648	0.768	0.769	
地点 1 交差点 (宝塚歌劇場前)	0.691	0.592	0.713	0.615	東流入左直
	0.675	0.635	0.675	0.635	東流入右折
	0.648	0.529	0.826	0.713	南流入左直
	0.482	0.589	0.770	0.959	南流入右折
	0.784	0.703	0.784	0.703	西流入左直
	0.540	0.488	0.540	0.513	西流入右折
	0.392	0.493	0.392	0.493	北流入左折
	0.263	0.252	0.263	0.252	北流入直進
	0.119	0.190	0.136	0.211	北流入右折
	平 : 10 時台				
休 : 12 時台					

調査地点	現況（補正済）		予 測		下線部は見直後の 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	
地点2 交差点 (宮の町 15 番)  平： 14 時台 休： 11 時台	0.494	0.467	0.527	0.508	
	0.602	0.633	0.615	0.646	東流入左直
	0.712	0.338	0.712	0.338	東流入右折
	0.149	0.125	0.149	0.125	南流入左直右
	0.717	0.709	0.771	0.780	西流入左直
	0.000	0.057	0.000	0.057	西流入右折
	0.097	0.064	0.097	0.064	北流入左直
	0.385	0.365	0.430	0.410	北流入右折
地点3 交差点 (栄町一丁目)  平： 8 時台 休： 14 時台	0.409	0.427	0.409	0.427	
	0.405	0.379	0.482	0.465	東流入左直
	0.579	0.809	0.579	0.809	南流入左右
	0.518	0.488	0.518	0.488	西流入直進
	0.116	0.145	0.116	0.145	北流入左直右
地点4 交差点 (サンピオラ前)  平： 10 時台 休： 12 時台	0.567	0.531	0.632	0.613	
	0.359	0.422	0.359	0.422	東流入左直
	0.495	0.405	0.698	0.563	東流入右折
	0.334	0.320	0.334	0.320	南流入左直右
	0.228	0.272	0.243	0.289	西流入左折
	0.499	0.472	0.660	0.682	西流入直右
	0.657	0.684	0.603	0.648	北流入左直
	0.085	0.119	0.081	0.115	北流入右折
地点5 交差点 (花のみち西端)  平： 14 時台 休： 15 時台	0.564	0.525	0.630	0.600	
	0.590	0.550	0.590	0.550	東流入左右
	0.188	0.188	0.188	0.188	南流入直右
	0.000	0.000	0.000	0.000	北流入左折
	0.222	0.212	0.441	0.443	北流入直進
地点6 交差点 (宝来橋南詰)  平： 17 時台 休： 15 時台	0.380	0.359	0.455	0.444	
	0.418	0.400	0.416	0.398	東流入直右
	0.401	0.410	0.404	0.414	西流入左直
	0.534	0.529	0.791	0.818	北流入左右

#### ウ 無信号交差点における右左折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点7：令和2年6月28日(日)、30日(火)〕に、上記で算出した発生台数各106台を加えて、信号機のない交差点の交通容量の計算法(OECD報告書)により評価。
- 現況交通量調査日については、既存施設の平均的な休祭日ではなかったため、平均的な休祭日となるよう補正を行っている。
- 現況交通量調査日については、計画地南側の宝塚大劇場が公演を行っていないため、平均的な休祭日となるように補正を行っている。
- 花のみち東端交差点(地点7)への影響を減らすために、退店経路を見直している。
- 県道明石神戸宝塚線及び市道武庫川通り線(花のみち)における来退店車両等の右左折に係る遅れの指標は、平日休日とも「滞留しない」となり、周辺交通へ与える影響は軽微と考える。

(主道路：県道明石神戸宝塚線、従道路：市道武庫川通り線（花のみち）)

開店後	県道明石神戸宝塚線 →市道武庫川通り線（花のみち）		市道武庫川通り線（花のみち） →県道明石神戸宝塚線への左折		市道武庫川通り線（花のみち） →県道明石神戸宝塚線への右折	
	平日 (8時台)	休日 (12時台)	平日 (8時台)	休日 (12時台)	平日 (8時台)	休日 (12時台)
交通容量	640	606	492	465	148	132
実交通量	53	64	223	263	20	29
余裕交通容量	587	542	269	202	128	103
遅れの指標	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない

(3) 道路以外の公共施設への影響に関する事項

県の判断	適
------	---

当該大規模集客施設の敷地からおおむね500m以内にある公園、緑地、下水道、河川等の道路以外の公共施設に対する影響

- 計画地の周辺には、影響を与える公共施設はない。

(4) 景観形成に関する事項

県の判断	適
------	---

当該大規模集客施設の立地する地域における伝統的景観、自然景観、街並みなど景観に関する配慮及び公的計画（市町の景観に関する条例、建築協定、緑化協定等）の有無

- 景観法、宝塚市都市景観条例、兵庫県屋外広告物条例に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。
- 「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、緑化基準に従い、敷地・建築物の緑化を行う。なお、「宝塚市景観条例」に基づき壁面緑化等を行っているため、「環境の保全と創造に関する条例」より多くの緑化を確保している。

**自動車販売棟**

<必要緑化面積>

$$\text{敷地} : 1,964.96 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 80\%) \times 50\% \doteq 196.50 \text{ m}^2$$

$$\text{屋上} : 844.72 \text{ m}^2 \times 0.2 \doteq 168.95 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$225.56 \text{ m}^2 \text{ (敷地緑化ほか)} > 196.50 \text{ m}^2$$

$$495.70 \text{ m}^2 \text{ (壁面緑化)} > 168.95 \text{ m}^2$$

**上新電機棟**

<必要緑化面積>

$$\text{敷地} : 4,675.30 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 80\%) \times 50\% \doteq 467.53 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$614.66 \text{ m}^2 \text{ (敷地緑化ほか)} > 467.53 \text{ m}^2$$

### 3 条例第4条第1項の規定による関係行政機関からの意見

意見内容	事業者の対応	知事の判断
<p><b>【宝塚市】</b></p> <p>＜都市計画の観点からの意見＞</p> <p>計画地の存する区域は、たからづか都市計画マスタープラン 2012 において、本市の賑わいと魅力の中核、幹線道路が交わる交通結節点、広域から多くの人々が交流する拠点ともなる、都市核、商業地及び中心市街地に属しており、これまで育ててきた象徴的な景観を継承・活用するための施策を強化していくことで、中心市街地にふさわしい都市環境を形成し、活性化を促進する方針としている。</p> <p>商業地の立地については、上記方針に適応しているため、支障ないと判断する。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>＜その他計画等に対する意見＞</p> <p>周辺住民の生活環境に関して、騒音等の悪影響が出ないように対策を講じるため、車両の通行、荷さばき及び付帯施設の設置等も考慮し、発生し得る騒音とその場所及び時間帯について、予測値の算出と抑制方法について検討されたい。</p> <p>特に早朝及び夜間においては、設備及び作業により発生する音に対し、作業員への騒音等防止の意識徹底に努められたい。</p> <p>また、自動車走行音については来客も含め、駐車場内での不要なアイドリング防止の呼びかけや場内走行の円滑化等を図られたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大店立地法に基づき、設備騒音、来客車両走行音、荷さばき作業関連、廃棄物収集作業関連も含め騒音予測値を算出、合わせて抑制方法を検討のうえ、基準値内となる計画とします。</li> <li>・ 早朝及び夜間(午後 10 時～午前 6 時)の時間帯には荷さばき作業及び廃棄物回収作業は行いません。また作業員や納品業者には、作業時に極力音を立てないように指導を徹底させるとともに、静音化かつ短縮化に努めるよう指導します。</li> <li>・ 駐車場内にアイドリング禁止の表示を行い周知します。また駐車場内においては誘導看板や「とまれ」など路面標示等で主従を明確にし、分かりやすい案内で場内走行の円滑化に努めます。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【兵庫県警交通規制課】</b></p> <p>1 案内誘導看板等の設置について</p> <p>出入口を明示する案内誘導看板を設置するとともに、設置箇所については、事前に宝塚警察署長と調整されたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ それぞれ既存の入口、出口には入口専用・出口専用を明示する案内誘導看板を設置しています。また自動車販売棟に出口③を新設しますが、「出口専用」の看板を設置します。なお、設置箇所については、事前に宝塚警察署と調整いたします。</li> </ul>	<p>同上</p>

<p>2 来退店経路について</p> <p>チラシ・ホームページ等の各種媒体を活用して、来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。</p> <p>特に、出口③の左折出庫の周知徹底に配意されたい。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について</p> <p>(1) 開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口等に交通誘導員を配置し、交通の安全を確保するとともに、周辺交通の状況によっては必要に応じて交通誘導員を適宜配置されたい。</p> <p>(2) 営業時間中における荷さばき施設②の利用については、交通誘導員を配置して車両誘導を実施されたい。</p> <p>(3) 出口②については、駅から小学校への通学路に面していることから、学童保護に配意されたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内の誘導看板に加え、ホームページや経路を記載した案内チラシの配布、また繁忙時など状況に応じて交通誘導員が案内します。</li> <li>・ 自動車販売棟の専用出口である出口③から出庫する際は、自動車販売店の従業員が安全確認に従事し、左折出庫にて誘導します。</li> <li>・ 新規店舗の開業時の一定期間及び繁忙時については、出入口等に交通誘導員を配置し、交通の円滑化及び歩行者・自転車の安全に配慮します。</li> <li>・ 営業時間中における荷さばき施設②の利用については、従業員が車両を誘導し、周囲の安全を確保します。</li> <li>・ 出口②については、宝塚歌劇の開催時や店舗の繁忙時等は、現在も交通誘導員を配置しており、今後も継続いたします。また今回の増床に際し、改めて関西学院初等部と協議しましたが現状の運営を引き続き継続していくことで了承を得ています。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【道路保全課】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出口③に「右折出庫禁止」「入庫禁止」の看板を設置されたい。</li> <li>・ 県道明石神戸宝塚線及び国道 176 号道路区域において工事を行う場合は、道路法上の必要な手続きをされたい。</li> <li>・ 宝塚歌劇場前交差点（渋滞交差点）の開店後の交通量調査を実施されたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ご指摘を踏まえ、出口③に「右折禁止」「出口専用」の看板を設置します。</li> <li>・ 県道明石神戸宝塚線及び国道 176 号道路区域において工事を行う場合は、道路法上の必要な手続きを行います。</li> <li>・ 宝塚土木事務所管理第 1 課との協議では、開業後の状況を踏まえて、交通量調査の実施要否を判断頂くことになっております。</li> </ul> <p>※道路保全課了承済み</p>	<p>同上</p>

<p><b>【総合治水課】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ha 以上であって、浸水による被害を発生させる可能性が高まる開発行為を行う場合は、その開発行為をあらかじめ届け出る義務があるので、宝塚土木事務所と事前に協議されたい。</li> <li>総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場などの広い土地を利用した施設については、その四方に雨水を貯留するための壁を設置するなど雨水を一時的に貯留させる措置や、雨水を浸透させる芝舗装を施すなど地下に浸透させる措置を講ずることにより、これらの施設に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。</li> <li>総合治水条例第 21 条第 2 項により、大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。</li> <li>今回計画区域が浸水想定区域に含まれているため、総合治水条例第 44 条により、建物又は工作物の床を高くし、建物等の機能の維持に重要な電気設備等を高所に設置し、地階への雨水の流入を防ぐ等の浸水による被害を軽減する耐水機能を建物等に備え、その耐水機能の維持に努められたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宝塚土木事務所管理第 2 課に宝塚市との雨水流出抑制に関する協議結果を説明いたしました。同課の回答は、「規模が 1 ha 未満であるため協議の必要は無い」とのことでした。</li> <li>宝塚土木事務所管理第 2 課に上記の宝塚市との協議結果として、緑地スペースの確保及び屋外駐車場の一部をグラスパーキングにしていること、また雨水浸透柵（5カ所）を設置する計画であることを説明いたしました。特に指導することは無いとの事でした。</li> <li>宝塚土木事務所管理第 2 課に宝塚市との協議結果に基づく雨水浸透機能を備えた計画である事を説明しました。特に指導することは無いとの事でした。</li> <li>宝塚土木事務所管理第 2 課に現況地盤高さから建物床を 0.1m 高くし、各建物入口前面に雨水流入防止側溝を設置し、浸水被害を防ぐ機能を備えた計画にしている事、主要な電気設備等は各建物の屋上に設置する事を説明いたしました。 本条項は建物計画に関する内容であるため、建築確認申請において指導されることから、建築確認審査機関と内容確認ができていれば問題なく、宝塚土木事務所から特段指導する内容は無いとの事でした。 なお、竣工後も適切に管理し、耐水機能の維持に努めて参ります。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【都市政策課】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県まちづくり基本条例による事業者の責務に基づき、地域と一体となったまちづくりを進める観点から、今後とも地元と十分に話し合った上で事業を展開されたい。</li> <li>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル認定制度を活用されたい。（詳細は添付ファイルの通り）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元自治会へは、事前説明済みです。開業後において、問題が発生した際には、解決に向け誠意をもって対応します。</li> <li>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル認定制度については、活用を検討しています。</li> </ul>	<p>同上</p>



<p>また、新築、既存に関わらず敷地内の建築物の延べ面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>以上となる場合は、福祉のまちづくり条例に基づき、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境の保全と創造に関する条例では、建築面積又はその敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、同条例施行規則で定める緑化基準に従い、当該建築物又はその敷地を緑化しなければならない規定があるので留意されたい。</li> </ul> <p>また、新築又は増築等に係る建築面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、同緑化基準に従い、建築物等緑化計画届を作成し、建築確認申請前に提出されたい。</p>	<p>また、今回の増築計画において敷地内建築物の延べ面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>以上になるため、条例に基づきバリアフリー情報を公表いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境保全と創造に関する条例の緑化基準に従い計画し、宝塚市公園河川課の指導を受けたうえで、11月5日付で同課へ建築物等緑化計画届を提出しています。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【景観形成室】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業計画には、景観法、宝塚市都市景観条例、兵庫県屋外広告物条例が適用される。各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続を適切に行われたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観法及び宝塚市都市景観条例に基づく届け出を宝塚市都市計画課へ提出し、2月10日付で適合通知書を受領しています。</li> </ul> <p>兵庫県屋外広告物条例については、宝塚市都市計画課にサイン計画が出来た段階で事前協議した上で、申請手続きを行う事を確認しています。</p>	<p>同上</p>

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

知事の意見の有無	有しない。
留意事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本計画への来客の駐車を妨げることのないよう、宝塚大劇場への来客は、まず宝塚大劇場専用駐車場へ適切に誘導すること。</li><li>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。</li><li>3 営業時間内に荷さばき作業又は廃棄物の収集作業を行う場合は、誘導員を配置し、来客の安全確保に努めること。</li><li>4 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫及び路線バスの円滑な運行の確保を図ること。また、出口③については、誘導員により車両の安全かつ円滑な左折出庫を行うこと。</li><li>5 市道武庫川通り線(花のみち)は通学路として利用されていることや、宝塚大劇場への来客が多いことから、本計画の来客等に安全運転を周知するとともに、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。</li><li>6 来退店経路が複雑であるため、開店後も周辺道路の交通状況を把握し、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。特に、宝塚歌劇場前交差点について、宝塚土木事務所と協議の上、開店後の交通量調査を実施すること。</li><li>7 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。</li></ol>

## 議案2

### 1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年1月13日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）スーパーマルハチ加古川平岡店 （新築）		
所在地	加古川市平岡町二俣字西畑 659 番 1 ほか		
事業者	株式会社マルハチエステート		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等）		
着工時期、開店時期	令和3年9月頃、令和4年3月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,938 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,822 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	0 m <sup>2</sup>		
延べ面積、敷地面積	2,938 m <sup>2</sup> 、 5,438 m <sup>2</sup>		
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		
駐車場の収容台数	64 台 （全体台数 89 台） ≥ 必要台数 64 台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数 -
営業時間	午前9時から午後9時45分まで		

### 2 重要事項

#### （1）まちづくりに関する計画との整合に関する事項

県の判断
------

適
---

大規模集客施設に係る計画と県及び市町のまちづくりに関する計画との整合性

- 計画地は、大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラムの「商業ゾーン以外」の地域で、床面積の上限 6,000 m<sup>2</sup> に対して、計画施設の床面積はこれを下回る 2,938 m<sup>2</sup> である。
- 加古川市都市計画マスタープランでは、計画地が中低層住宅地区として位置付けられている。計画施設については、周辺住宅の日常生活に必要な生活利便施設となっている。
- 以上により、本計画は県及び市のまちづくりに関する計画に整合していると判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数 64 台に対し、来客用駐車台数を 89 台確保する。

[指針式]

$$1.822 \text{ 千m}^2 \times 1,045.3 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.67 \approx 64 \text{ 台/h}$$

② 道路交通への影響に関する事項

【交差点の将来ピーク時交通量及び交通の円滑性の評価】

ア 店舗の新設により新たに発生する自動車台数と来退店経路の設定

- ピーク 1 時間当たりの来店自動車台数

[指針式]

$$1.822 \text{ 千m}^2 \times 1,045.3 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 96 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.5km）を 8 方面に分け、各方面別の世帯数比で 96 台/h を各地域からの経路に配分する。

エリア	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	1,817	8.3	各 8
②	2,302	10.5	各 10
③	4,746	21.6	各 21
④	2,267	10.3	各 10
⑤	5,025	22.9	各 22
⑥	4,314	19.7	各 19
⑦	649	3.0	各 3
⑧	811	3.7	各 3
計	21,931	100.00	各 96

イ 交差点の将来ピーク時交通量及び交通の円滑性の評価及び対策

- 現況交通量調査〔令和 2 年 6 月 14 日(日)、15 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 96 台/h、近隣店舗による発生交通量各 238 台/h 及び近隣開発による発生交通量各 48 台/h を加えて、交差点需要率及び車線別混雑度の検討を行う。
- 信号交差点の交差点需要率、車線別混雑度は下表のとおり。
- いずれの信号交差点においても、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

(上段：交差点需要率、下段：車線別混雑度)

※網かけは最大値を示す。

調査地点	現 況		予 測		下線部は 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	
地点1 交差点 (東加古川駅前交差点)  平：17 時台 休：12 時台	0.492	0.484	0.578	0.570	
	0.36	0.33	0.36	0.33	北東流入左直
	0.21	0.10	0.22	0.10	北東流入右折
	0.68	0.54	0.82	0.68	南西流入左直
	0.34	0.27	0.49	0.42	南西流入右折
	0.40	0.40	0.47	0.47	北西流入左直
	0.14	0.18	0.20	0.25	北西流入右折
	0.44	0.48	0.47	0.51	南東流入左直
0.06	0.05	0.06	0.06	南東流入右折	
地点2 交差点 (二俣西口交差点)  平：17 時台 休：15 時台	0.444	0.507	0.520	0.583	
	0.50	0.59	0.56	0.65	北東流入左直右
	0.47	0.39	0.53	0.45	南西流入左直右
	0.51	0.58	0.63	0.71	北西流入左直右
	0.40	0.38	0.42	0.40	南東流入左直右
地点3 交差点 (加古川新在家交差点)  平：11 時台 休：14 時台	0.621	0.652	0.696	0.683	
	0.55	0.42	0.68	0.54	北東流入左直
	0.24	0.24	0.29	0.29	北東流入右折
	0.61	0.64	0.61	0.65	南西流入左直右
	0.64	0.62	0.68	0.66	北西流入左直
	0.31	0.37	0.33	0.39	北西流入右折
	0.59	0.54	0.73	0.67	南東流入左直
	0.40	0.46	0.45	0.51	南東流入右折

(3) 道路以外の公共施設への影響に関する事項

県の判断	適
------	---

当該大規模集客施設の敷地からおおむね 500m 以内にある公園、緑地、下水道、河川等の道路以外の公共施設に対する影響

- 計画地の周辺には、影響を与える公共施設はない。

(4) 景観形成に関する事項

県の判断	適
------	---

当該大規模集客施設の立地する地域における伝統的景観、自然景観、街並みなど景観に関する配慮及び公的計画（市町の景観に関する条例、建築協定、緑化協定等）の有無

- 景観法、加古川市景観まちづくり条例、兵庫県屋外広告物条例に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。
- 「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、緑化基準に従い、敷地・建築物の緑化を行う。

<必要緑化面積>

$$\text{敷地} : 5,438 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% \div 1,088 \text{ m}^2$$

$$\text{建物} : 2,157 \text{ m}^2 \times 20\% \div 431 \text{ m}^2$$

$$\text{必要緑化面積} : 1,088 \text{ m}^2 + 431 \text{ m}^2 = 1,519 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$809 \text{ m}^2 (\text{敷地緑化}) + 326 \text{ m}^2 (\text{屋上緑化}) + 387 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 1,522 \text{ m}^2 > 1,519 \text{ m}^2$$

### 3 条例第4条第1項の規定による関係行政機関からの意見

意見内容	事業者の対応	知事の判断
<p>【加古川市】</p> <p>&lt;都市計画の観点からの意見&gt;</p> <p>計画地において、加古川市都市計画マスタープラン(平成29年4月)の土地利用方針では、住居系(中高層住宅地区)に位置付けられています。本計画は良好な環境の保全・育成の観点から市の整備方針に反するものではないと判断します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>&lt;その他計画等に対する意見&gt;</p> <p>(環境第1課)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業系のごみは、市で収集しないため、許可業者に収集委託するなどの措置を取られたい。</li> </ul> <p>(都市計画課)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 景観まちづくり条例に基づく、大規模建築物等行為届を提出されたい。</li> <li>2 広告物の表示面積の合計が、5平方メートルを超えている場合は、許可の申請をされたい。 (屋外広告物条例において第一種中高層住居専用地域は第2種禁止地域にあたる。)</li> </ol> <p>(学務課)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・児童生徒の登下校時における安全確保に留意されたい。</li> </ul> <p>&lt;当該所在地の指定校&gt;</p> <p>平岡南小学校、平岡南中学校</p> <p>※東側の東加古川駅前線は、平岡南小学校の準通学路である。</p> <p>(青少年育成課)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商品の陳列・整理について、万引き等が発生しない工夫をされたい。</li> <li>2 店内巡回警備員等を必要に応じて配置し、市少年愛護センター及び加古川警察署との連絡・連携に努められたい。</li> <li>3 少年補導委員、学校教職員、PTA等の店舗内外での補導活動(パトロール)に理解と協力をされたい。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物については、許可業者に収集委託し、適切に処理します。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 景観まちづくり条例に基づく、大規模建築物等行為届を提出します。</li> <li>2 広告物の表示面積の合計が、5平方メートルを超える場合は、許可の申請手続きを行います。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口には、一旦停止や左右安全確認を呼びかける看板を設置し、歩行者の安全対策に努めます。また、準通学路となり、学童の人数が減っていることを教育委員会からお聞きしていますが、「通学路注意」の看板を設置し、学童の安全確保に努めることで協議済みです。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 圧縮陳列などは避け、できるだけ死角の少ないよう陳列・整理します。また店内外に防犯カメラを設置し、万引き等の犯罪防止に努めます。</li> <li>2 店内巡回警備員等を必要に応じて配置し、市少年愛護センターや加古川警察署等との連絡体制を整えます。</li> <li>3 少年補導委員、学校教職員、PTA等の店舗内外での補導活動に協力します。</li> </ol>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>4 イートインコーナー等が設置される場合は、酒類の提供に留意し、Wi-Fi 環境等による蛸集がないように工夫されたい。</p>	<p>4 イートインコーナーは設置しない計画です。もし設置する場合は、酒類を提供しません。また、Wi-Fi 環境等も整備しません。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【兵庫県警交通規制課】</b></p> <p>1 案内誘導看板等の設置について 出入口を明示する案内誘導看板を設置するとともに、設置箇所については、事前に加古川警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路について チラシ・ホームページ等の各種媒体を活用して、来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について 開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口等に交通誘導員を配置し、交通の安全を確保するとともに、周辺交通の状況によっては必要に応じて交通誘導員を適宜配置されたい。</p>	<p>1 案内誘導看板等の設置について 出入口を明示する案内誘導看板を場内に設置します。また、案内誘導看板を設置する際には、事前に加古川警察署長と調整します。</p> <p>2 来退店経路について 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載等によってお客さまに周知します。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について 開店から当分の間及び繁忙時等には、交通誘導員を配置し、交通の円滑と安全確保に努めます。また、周辺交通の状況によっては必要に応じて交通誘導員を適宜配置します。</p>	<p>同上</p>
<p><b>【道路保全課】</b></p> <p>1 オープン時や多客の予想される繁忙時には、基本計画書に基づき、駐車場出入口に交通誘導員を配置されたい。</p> <p>2 地点3交差点「加古川新在家交差点」は渋滞交差点であるため、開店後に交通量調査を行われたい。</p>	<p>1 オープン時や多客の予想される繁忙時には、駐車場出入口に交通誘導員を配置します。</p> <p>2 地点3交差点「加古川新在家交差点」については、開店後も交通量調査を実施します。</p>	<p>同上</p>
<p><b>【総合治水課】</b></p> <p>1 総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場などの広い土地を利用した施設については、その四方に雨水を貯留するための壁を設置するなど雨水を一時的に貯留させる措置や、雨水を浸透させる芝舗装を施すなど地下に浸透させる措置を講ずることにより、これらの施設に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。</p> <p>2 総合治水条例第 21 条第 2 項により、大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。</p>	<p>1 総合治水条例第 21 条第 1 項の対象施設となりますが、努力目標のため、本施設では、雨水貯留施設を設置しません。しかし、浸透マスやグラスパーキングを設ける計画です。また、敷地の周囲には緑地を設け、地下に浸透させる計画です。</p> <p>2 総合治水条例第 21 条第 2 項の対象施設となりますが、努力目標のため、本施設では、雨水貯留施設を設置しません。しかし、浸透マスやグラスパーキングを設ける計画です。また、敷地の周囲には緑地を設け、地下に浸透させる計画です。</p>	<p>同上</p>

<p><b>【都市政策課】</b></p> <p>1 兵庫県まちづくり基本条例による事業者の責務に基づき、地域と一体となったまちづくりを進める観点から、今後とも地元と十分に話し合った上で事業を展開されたい。</p> <p>2 福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル認定制度を活用されたい。(詳細は添付ファイルの通り)</p> <p>3 環境の保全と創造に関する条例では、建築面積又はその敷地面積が1,000平方メートル以上の場合、同条例施行規則で定める緑化基準に従い、当該建築物又はその敷地を緑化しなければならない規定があるので留意されたい。</p> <p>また、新築又は増築等に係る建築面積が1,000平方メートル以上の場合、同緑化基準に従い、建築物等緑化計画届を作成し、建築確認申請前に提出されたい。</p>	<p>1 地元自治会などへは、事前に説明済みです。また、開業後において、問題が発生した際には、解決に向け誠意をもって対応します。</p> <p>2 福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル認定制度については、活用を検討します。</p> <p>3 環境の保全と創造に関する条例の緑化基準に従い計画します。なお、建築物等緑化計画届出については、建築確認申請前に手続きします。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【景観形成室】</b></p> <p>・本事業計画には、加古川市景観まちづくり条例、兵庫県屋外広告物条例が適用される。各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続を適切に行われたい。</p>	<p>・加古川市景観まちづくり条例、兵庫県屋外広告物条例を遵守します。なお、申請手続きは適切に行います。</p>	<p>同上</p>

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

<p>知事の意見の有無</p>	<p>有しない。</p>
<p>留意事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <p>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。</p> <p>2 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。また、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、地元等との協議に基づき通学路である旨の注意看板を設置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。</p> <p>3 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。特に、加古川新在家交差点について、加古川土木事務所と協議の上、開店後の交通量調査を実施すること。</p> <p>4 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。</p> <p>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。</p>