

議案 1、2

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年2月12日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	(仮称) ハローズ西脇店 北敷地 (新築) (仮称) ハローズ西脇店 南敷地 (新築)		
所在地	【北敷地】西脇市下戸田字時ノ堂下 65 番 2 ほか 【南敷地】西脇市下戸田字時ノ堂下 60 番 ほか		
事業者	株式会社ハローズ		
施設の用途	【北敷地】物品販売業を営む店舗（日用雑貨等） 【南敷地】物品販売業を営む店舗（食料品、日用雑貨等）		
着工時期、開店時期	令和3年8月頃、令和4年1月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	【北敷地】1,566 m ² 【南敷地】2,951 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	【北敷地】1,326 m ² 【南敷地】2,083 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	【北敷地】1,734 m ² 、4,043 m ² 【南敷地】3,097 m ² 、8,466 m ²		
用途地域等	準工業地域		
駐車場の収容台数	【北敷地】50台（全体台数65台）≥ 必要台数50台 【南敷地】86台（全体台数129台）≥ 必要台数86台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数 -
営業時間	24時間		

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	【北敷地】適 【南敷地】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 m²に対して、計画施設の床面積はこれを下回る北敷地 1,566 m²、南敷地 2,951 m²である。
- 西脇市都市計画マスタープランでは、計画地が福祉・医療・商業等の都市機能が集積する都市機能集積エリアとして位置付けられている。また、商業・業務・サービス機能に加えて、多様な都市機能や新たな都市型産業等の誘導を図る複層系として位置付けられている。
- 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	【北敷地】適 【南敷地】適
------	------------------

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

北敷地：指針に基づく必要台数 50 台に対し、来客用駐車台数を 65 台確保する。

〔指針式〕

$$1.326 \text{ 千m}^2 \times 1,060 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.62 \approx 50 \text{ 台/h}$$

南敷地：指針に基づく必要台数 86 台に対し、来客用駐車台数を 129 台確保する。

〔指針式〕

$$2,083 \text{ 千m}^2 \times 1,037.5 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.69 \approx 86 \text{ 台/h}$$

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

北敷地：〔指針式〕

$$1.326 \text{ 千m}^2 \times 1,060 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 81 \text{ 台/h}$$

南敷地：〔指針式〕

$$2,083 \text{ 千m}^2 \times 1,037.5 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 124 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 11 方面に分け、各方面別の世帯数比で北敷地各 81 台/h、南敷地各 124 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)	
			北敷地	南敷地
①	1,714	20.1	各 16	各 25
②	1,494	17.5	各 14	各 22
③	764	8.9	各 7	各 11
④	279	3.3	各 3	各 4
⑤	345	4.0	各 3	各 5
⑥	1,184	13.9	各 11	各 17
⑦	1,637	19.2	各 16	各 24
⑧	464	5.4	各 5	各 7
⑨	124	1.5	各 1	各 2
⑩	284	3.3	各 3	各 4
⑪	246	2.9	各 2	各 3
計	8,534	100.00	各 81	各 124

- 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 11 方面に分け、各方面別の世帯数比で近隣の西脇市役所新庁舎による発生交通量の平日時入庫各 74 台/h・出庫各 55 台/h、休日時入庫各 64 台/h・出庫各 61 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 (%)	来退庁ピーク台数 (台/h)			
			平日		休日	
			入庫	出庫	入庫	出庫
①	1,714	20.1	各 15	各 11	各 13	各 12
②	1,494	17.5	各 13	各 10	各 11	各 11
③	764	8.9	各 7	各 5	各 6	各 5
④	312	3.7	各 3	各 2	各 2	各 2
⑤	345	4.0	各 3	各 2	各 3	各 2
⑥	1,184	13.9	各 10	各 8	各 9	各 9
⑦	1,637	19.2	各 14	各 10	各 12	各 12
⑧	464	5.4	各 4	各 3	各 3	各 3
⑨	124	1.5	各 1	各 1	各 1	各 1
⑩	284	3.3	各 2	各 2	各 2	各 2
⑪	212	2.5	各 2	各 1	各 2	各 2
計	8,534	100.00	各 74	各 55	各 64	各 61

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 11 月 18 日(水)、23 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数北敷地各 81 台/h、南敷地各 124 台/h、近隣の西脇市役所新庁舎による発生台数の平日時入庫各 74 台/h・出庫各 55 台/h、休日時の入庫各 64 台/h・出庫各 61 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 (上野交差点)	0.403	0.356	0.472	0.425		
	0.56	0.42	0.64	0.49	北流入左直右	
	0.52	0.38	0.67	0.53	南流入左直右	
	平：17 時台	0.36	0.40	0.45	0.48	西流入左直右
	休：14 時台	0.40	0.42	0.45	0.48	東流入左直右
地点 2 交差点 (下戸田交差点)	0.227	0.149	0.379	0.291		
	0.31	0.25	0.40	0.34	北流入左直右	
	0.36	0.24	0.50	0.36	南流入左直右	
	平：17 時台	0.04	0.03	0.04	0.03	西流入左直右
	休：16 時台	0.10	0.05	0.32	0.28	東流入左直右
地点 3 交差点 (和布町交差点)	0.394	0.220	0.469	0.294		
	0.29	0.18	0.30	0.19	北流入左直右	
	0.44	0.18	0.46	0.20	南流入左直右	
	平：17 時台	0.46	0.30	0.61	0.43	西流入左直右
	休：16 時台	0.43	0.32	0.58	0.47	東流入左直右

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4交差点 (西脇大橋交差点)	0.538	0.386	0.631	0.475		
	0.40	0.30	0.42	0.32	北流入左直右	
	0.65	0.48	0.72	0.54	南流入左直右	
	平：18時台 休：17時台	0.46	0.39	0.53	0.45	西流入左直右
		0.57	0.40	0.72	0.54	東流入左直右

ウ 無信号交差点における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点1～4：令和2年11月18日(水)、23日(月)〕に、上記で算出した発生台数北敷地各81台/h・南敷地各124台/h、近隣の西脇市役所新庁舎による発生台数の平日時入庫各74台/h・出庫各55台/h、休日時入庫各64台/h・出庫各61台/h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。
- 無信号交差点における来退店車両の右折に係る遅れの指標は、平日・休日共に、「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：県道西脇三田線、従道路：市道戎町5号線)

開店後	県道西脇三田線 →市道戎町5号線		市道戎町5号線 →県道西脇三田線	
	平日 (17時台)	休日 (16時台)	平日 (17時台)	休日 (16時台)
交通容量	735	810	162	233
実交通量	59	59	4	4
余裕交通容量	676	751	158	229
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

エ 出入口②における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点1～4：令和2年11月18日(水)、23日(月)〕に、上記で算出した発生台数北敷地各81台/h・南敷地各124台/h、近隣の西脇市役所新庁舎による発生台数の平日時入庫各74台/h・出庫各55台/h、休日時入庫各64台/h・出庫各61台/h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。
- 出入口②と市道下戸田戎町線における退店車両の右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：市道下戸田戎町線、従道路：出入口②)

開店後	出入口② →市道下戸田戎町線	
	平日(9時台)	休日(13時台)
交通容量	590	615
実交通量	42	42
余裕交通容量	548	573
遅れの指標	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	【北敷地】適 【南敷地】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	【北敷地】適 【南敷地】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、兵庫県「景観の形成等に関する条例」、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、敷地の緑化を行う。

<必要緑化面積>

- ・北敷地 敷地：4,043 m² × (100%－建蔽率 60%) × 50% = 808.6 m²
- ・南敷地 敷地：8,466 m² × (100%－建蔽率 60%) × 50% = 1,693.2 m²

<計画緑化面積>

- ・北敷地 598 m² (敷地緑化) + 212 m² (壁面緑化) = 810 m² > 808.6 m²
- ・南敷地 1,279 m² (敷地緑化) + 422 m² (壁面緑化) = 1,701 m² > 1,693.2 m²

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>【西脇市】</p> <p><都市計画の観点からの意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の計画地は、第2次西脇市都市計画マスタープランの土地利用方針において、都市機能集積エリア内に位置しており、西脇市立地適正化計画で設定した、都市機能誘導区域の区域内にも位置している。 ・西脇市立地適正化計画では、誘導施設として、都市機能誘導区域内に「大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する商業施設」を誘導することを掲げていることから、事業計画は本市に適合している。 	—	—
<p><その他計画等に対する意見></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 屋外広告物許可申請書の提出をされたい。【兵庫県屋外広告物条例】 2 道路構造等の変更時は申請されたい。【道路法】 3 その他関係法令を遵守されたい。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 兵庫県屋外広告物条例に基づく申請手続きを行います。 2 道路構造等の変更時は、道路法に基づき申請手続きを行います。 3 その他関係法令を遵守します。 	事業者の対応は妥当と判断する。

<p>【兵庫県警交通規制課】</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、事前に西脇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。 特に、県道西脇三田線に面する出入口の左折入出庫の周知徹底に配慮されたい。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について (1) 開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口及び計画地南西角の交差点に交通誘導員を配置し、交通の安全を確保されたい。 (2) 周辺交通の状況によっては、駐車場の出入りの交通と周辺道路の通過交通が錯綜する虞があることから、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、事前に西脇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。また、県道西脇三田線の出入口①や入口、出口については、右折入出庫禁止の看板設置や左折出庫の路面標示、繁忙時の交通誘導員の設置により、左折入出庫の周知徹底に努めます。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について (1) 開店から当分の間及び繁忙時等には、交出入口や計画地南西角に交通誘導員を配置し、交通の円滑と安全確保に努めます。特に、県道西脇三田線の左折入出庫については周知徹底に努めます。 (2) 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>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【農地調整室】 (北敷地) 計画区域内に農地が存している場合、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく手続が必要となる。このため、事前に西脇市農業委員会と協議されたい。また、施設整備にあたっては、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう、留意されたい。</p>	<p>農地法に基づく手続については、西脇市農業委員会と協議中です。また、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう計画します。</p>	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】 県道西脇三田線下戸田交差点は、需要率は満足しているが、右折車交通量(北行→東方向)がピーク時で約3倍に増加し、南行き直進車も増加する。 当該交差点は、右折車の交差点内滞留が1台でもあれば直進車は通過できなくなり、渋滞交差点となることが非常に危惧される。 以上のことから、開店後の交通状況を確認のうえ、渋滞が発生する場合は、対策を講じられたい。</p>	<p>県道西脇三田線：下戸田交差点の南流入については、将来のピーク時の右折車両台数は、平日112台(現況35台、店舗43台、市役所34台)、休日105台(現況32台、店舗43台、市役所30台)と、現況よりも約3倍になりますが、混雑度は平日0.50、休日0.36であり、処理可能です。なお、開店後についても、下戸田交差点にて交通調査を実施し、慢性的な渋滞などが発生している場合には関係機関と協議し、対策を検討します。</p>	<p>同上</p>

<p>【総合治水課】</p> <p>1 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ため、加東土木事務所と事前に協議されたい。</p> <p>2 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>3 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>4 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。</p>	<p>1 総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ヘクタール以上であって、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、加東土木事務所と事前に協議します。</p> <p>2 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する予定はありません。しかし、外周には雨水を浸透させる緑地を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>3 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する予定はありません。しかし、外周には雨水を浸透させる緑地を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>4 電気設備等は、地盤よりも高くし、浸水による被害を軽減する耐水機能の維持に努めます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【都市政策課】</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&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 m² 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。また、新築又は増築等に係る建築面積が 1,000 m² 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 地元自治会などには、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&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>同上</p>

<p>【景観形成室】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業計画には、兵庫県景観の形成等に関する条例、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。 (南敷地) なお、5G6/3の彩度について、外壁（屋外広告物箇所を除く）に当色彩を使用する場合は、各面見付面積（屋外広告物箇所及びガラス箇所等を除く。）の20分の1以下の範囲におさめることが必要であるため、注意されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県景観の形成等に関する条例、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>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【建築指導課】</p> <p>都市計画法第29条第1項に基づく開発許可等の要否について、北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、必要な場合は所要の手続をされたい。</p>	<p>都市計画法第29条第1項に基づく開発許可等の要否について、北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課と協議・調整し、必要な手続を行います。</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)

【北敷地】

<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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、下戸田交差点は、開店後の交通状況を注視し、来店車両に起因する渋滞が発生する場合は、必要な対策を講じられたい。 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。 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。

【南敷地】

知事の意見の有無	有しない。
留意事項の有無	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 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。特に開店から当分の間及び繁忙日等については、計画地南西角の交差点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。 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、下戸田交差点は、開店後の交通状況を注視し、来店車両に起因する渋滞が発生する場合は、必要な対策を講じられたい。 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。 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。