

# 議案 1

## 1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年10月11日、根拠規定：条例第3条第1項）

|                           |   |   |            |
|---------------------------|---|---|------------|
| 名称（新築等の区分）                | （仮称）コーナンPRO尼崎下坂部店                           |   |            |
| 所在地                       | 尼崎市下坂部三丁目118番 ほか                            |   |            |
| 事業者                       | コーナン商事株式会社                                  |   |            |
| 施設の用途                     | 物品販売業を営む店舗（建築資材、塗装、作業用品など）                  |   |            |
| 着工時期、開店時期                 | 令和4年3月頃、令和4年9月頃                             |   |            |
| 施設面積<br>（広域土地利用プログラム対象面積） | 1,875 m <sup>2</sup>                        |   |            |
| 物品販売業を営む店舗の面積             | 1,202 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                 | 1,875 m <sup>2</sup> 、 3,460 m <sup>2</sup> |   |            |
| 用途地域等                     | 準工業地域                                       |   |            |
| 駐車場の収容台数                  | 32台（全体収容台数32台） ≥ 必要台数25台                    |   |            |
|                           | 夜間駐車場の利用制限                                  | - | 制限後台数<br>- |
| 営業時間                      | 午前6時から午後9時まで                                |   |            |

## 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1,875 m<sup>2</sup>である。
- 尼崎市都市計画マスタープランでは、沿道型施設の適正な立地誘導を図る地区とされている。
- 尼崎市商業立地ガイドラインの「住工共存ゾーン」で、店舗面積の上限3,000 m<sup>2</sup>に対して、計画施設の店舗面積はこれを下回る1,202 m<sup>2</sup>である。
- 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】

○ 指針では、特別の事情により指針に定める値若しくは指針式によることが適当でない場合は、既存類似店のデータ等から算出することができるとされている。

当該店舗は専門性の高い店舗で客層が限定されるなど、一日の客数が少ないことや店舗の滞在時間が短いことなど、特別な事情に該当することから指針式ではなく、類似店舗の実測から算出する。

○ 実測に基づく必要駐車台数 25 台に対し、来客用駐車場を 32 台確保する。

[実測]

補正值 = 年間最大日のレジ通過来客数 / 調査日のレジ通過来客数

必要駐車台数 = 年間最大客数日の最大滞留台数  
= 調査日の最大滞留台数 × 補正值

| 類似店舗   |                                | 調査日          | 最大滞留台数<br>(台/h) | 補正值   | 年最大客数日の<br>最大滞留台数<br>(台/h) |
|--------|--------------------------------|--------------|-----------------|-------|----------------------------|
| 店舗名    | 所在地<br>店舗面積                    |              |                 |       |                            |
| 伊川谷店   | 神戸市西区<br>1,461 m <sup>2</sup>  | 令和3年9月24日(金) | 15              | 1.219 | 19                         |
|        |                                | 令和3年9月18日(土) | 15              | 1.143 | 18                         |
|        |                                | 令和3年9月19日(日) | 12              | 1.600 | 20                         |
| 兵庫松原通店 | 神戸市兵庫区<br>1,969 m <sup>2</sup> | 令和3年9月24日(金) | 23              | 1.052 | 25                         |
|        |                                | 令和3年9月25日(土) | 21              | 1.140 | 24                         |
|        |                                | 令和3年9月26日(日) | 14              | 1.768 | 25                         |
| 箕面今宮店  | 大阪府箕面市<br>1,271 m <sup>2</sup> | 令和3年9月21日(金) | 18              | 1.179 | 22                         |
|        |                                | 令和3年9月25日(土) | 14              | 1.128 | 16                         |
|        |                                | 令和3年9月26日(日) | 15              | 1.630 | 25                         |

うち、最大の 25 台を必要駐車台数とする。

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 時間当たりの来店自動車台数

実測に基づく最大来店車両台数は 41 台/h であるが、指針式に基づく来店車両台数 76 台/h により予測する。

[指針式]

1.202 千m<sup>2</sup> × 1,352 人/千m<sup>2</sup>・日 × ピーク率 14.4% × 分担率 65% ÷ 平均乗車人員 2.0 人/台

≒ 76 台/h

○ 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 9 方面に分け、各方面別の世帯数比で 76 台/h を各地域からの経路に配分する。

| 方面 | 世帯数<br>(世帯) | 配分比<br>(%) | 来退店ピーク台数<br>(台/h) |
|----|-------------|------------|-------------------|
| ①  | 19,375      | 29.4       | 各 22              |
| ②  | 6,318       | 9.6        | 各 7               |
| ③  | 17,524      | 26.6       | 各 20              |
| ④  | 4,966       | 7.5        | 各 6               |
| ⑤  | 2,352       | 3.6        | 各 3               |
| ⑥  | 10,313      | 15.6       | 各 12              |
| ⑦  | 2,922       | 4.4        | 各 3               |
| ⑧  | 1,581       | 2.4        | 各 2               |
| ⑨  | 597         | 0.9        | 各 1               |
| 計  | 65,948      | 100.0      | 各 76              |

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～地点3：令和3年4月11日(日)、15日(木)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各76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。
- まん延防止等重点措置に伴う外出自粛期間に現況交通量調査を行っていたため、平成27年度道路交通センサスと比較した結果、若干少なかった。このため、平日・休日ともに交通量に道路交通センサス/現況交通量による1.095倍の補正を行った。
- 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<br>経路上の車線 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
|                                      | 平日                                   | 休日    | 平日    | 休日    |                |
| 地点1 交差点<br>(次屋)<br>平：17時台<br>休：14時台  | 0.574                                | 0.631 | 0.588 | 0.645 |                |
|                                      | 0.80                                 | 0.71  | 0.80  | 0.71  | 北流入左直          |
|                                      | 0.42                                 | 0.58  | 0.48  | 0.64  | 北流入右折          |
|                                      | 0.54                                 | 0.44  | 0.60  | 0.50  | 南流入左直          |
|                                      | 0.54                                 | 0.44  | 0.59  | 0.50  | 南流入直進          |
|                                      | 0.39                                 | 0.61  | 0.41  | 0.63  | 南流入右折          |
|                                      | 0.36                                 | 0.34  | 0.36  | 0.34  | 西流入左直          |
|                                      | 0.36                                 | 0.34  | 0.36  | 0.34  | 西流入直進          |
|                                      | 0.34                                 | 0.38  | 0.34  | 0.38  | 西流入右折          |
|                                      | 0.40                                 | 0.50  | 0.41  | 0.51  | 東流入左直          |
|                                      | 0.40                                 | 0.50  | 0.41  | 0.51  | 東流入直進          |
|                                      | 0.27                                 | 0.31  | 0.27  | 0.31  | 東流入右折          |
|                                      | 地点2 交差点<br>(下坂部)<br>平：18時台<br>休：14時台 | 0.409 | 0.335 | 0.422 | 0.349          |
| 0.30                                 |                                      | 0.42  | 0.30  | 0.42  | 北西流入左折         |
| 0.24                                 |                                      | 0.28  | 0.26  | 0.30  | 北西流入直進         |
| 0.53                                 |                                      | 0.35  | 0.53  | 0.35  | 南東流入直進         |
| 0.24                                 |                                      | 0.23  | 0.25  | 0.24  | 南東流入右折         |
| 0.29                                 |                                      | 0.23  | 0.29  | 0.23  | 西流入左直右         |
| 0.21                                 |                                      | 0.21  | 0.27  | 0.27  | 東流入左折          |
| 0.50                                 |                                      | 0.45  | 0.54  | 0.49  | 東流入右折          |
| 地点3 交差点<br>(久々知)<br>平：18時台<br>休：12時台 | 0.643                                | 0.590 | 0.650 | 0.605 |                |
|                                      | 0.58                                 | 0.56  | 0.59  | 0.58  | 北流入左直          |
|                                      | 0.58                                 | 0.57  | 0.59  | 0.57  | 北流入直進          |
|                                      | 0.69                                 | 0.32  | 0.69  | 0.32  | 北流入右折          |
|                                      | 0.77                                 | 0.49  | 0.77  | 0.49  | 南流入左直          |
|                                      | 0.77                                 | 0.49  | 0.77  | 0.49  | 南流入直進          |
|                                      | 0.25                                 | 0.34  | 0.27  | 0.35  | 南流入右折          |
|                                      | 0.60                                 | 0.66  | 0.60  | 0.66  | 西流入左直          |
|                                      | 0.60                                 | 0.66  | 0.60  | 0.66  | 西流入直進          |
|                                      | 0.31                                 | 0.32  | 0.31  | 0.32  | 西流入右折          |
|                                      | 0.56                                 | 0.59  | 0.57  | 0.60  | 東流入左直          |
|                                      | 0.56                                 | 0.59  | 0.57  | 0.59  | 東流入直進          |
|                                      | 0.37                                 | 0.45  | 0.40  | 0.48  | 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、他に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

- 尼崎市「都市美形成条例」、尼崎市「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>

$$3,460 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 68\%) \times 50\% \approx 554 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$329 \text{ m}^2 (\text{敷地緑化}) + 227 \text{ m}^2 (\text{壁面緑化}) = 556 \text{ m}^2 > 554 \text{ m}^2$$

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>【尼崎市】</p> <p>&lt;都市計画の観点からの意見&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・当該計画は都市計画マスタープランにおける当該地の方針に沿うものとなっており、支障が無いものと判断する。<br/>(方針内容)<br/>「主要幹線道路沿いでは背後地の住環境に配慮しながら沿道型施設の適正な立地誘導を図ります。」</li><li>・尼崎市商業立地ガイドラインにおいて、当該計画地は「住工共存ゾーン」になり、店舗面積の上限は 3,000 m<sup>2</sup>以下（山手幹線に接するため）となる。当該計画地における物販店舗面積は 1,202 m<sup>2</sup>となっており、支障はない。</li></ul> | —   | —               |
| <p>&lt;その他計画等に対する意見&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 尼崎市都市美形成条例による都市美アドバイザーチームとのデザイン協議及び景観法の届出書の内容が変更になる場合は、変更内容を協議後、景観計画区域における行為の変更届出書を提出されたい。また、工事が完了した場合は速やかに景観計画区域における行為の完了届出書を提出されたい。</li><li>2 屋外広告物等を設置・表示する場合は、制作前に協議し、市長の許可を受けられたい。また、許可申請時にはデザイン協議の内容を遵守されたい。</li></ol>   | <p>尼崎市都市美形成条例による都市美アドバイザーチームとのデザイン協議及び景観法の届出書の内容が変更になる場合は、変更内容を協議し、景観計画区域における行為の変更届出書を提出します。工事の完了後には、景観計画区域における行為の完了届出書を提出します。</p> <p>屋外広告物等を設置・表示する場合は、制作前に協議し、市長の許可を受けたい。また、許可申請時にはデザイン協議の内容を遵守します。</p> | 事業者の対応は妥当と判断する。 |

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| <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<br/>       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、事前に尼崎東警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路について<br/>       チラシ・ホームページ等の各種媒体を活用して、左折出入庫の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</p> <p>(1) 開店から当分の間及び繁忙日等については、交通誘導員を配置して来退店車両に対する適切な交通誘導を行い、交通の安全を確保されたい。<br/>       特に、出入口の前面道路には自転車道が整備される予定であることから、来退店車両と歩行者・自転車との交通事故防止に配慮されたい。</p> <p>(2) 営業時間中における荷さばき施設の利用については、交通誘導員を配置して車両誘導を実施されたい。</p> | <p>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、事前に尼崎東警察署長と調整します。</p> <p>来退店経路については、オープン時のチラシやダイレクトメール等への掲載によってお客さまに周知徹底します。</p> <p>開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口に交通誘導員を配置し、来退店車両に対する適切な交通誘導と、交通の安全確保に努めます。<br/>       また、出入口には一旦停止や左右安全確認などの看板を設置し、来退店車両と歩行者・自転車との交通事故防止に配慮します。</p> <p>営業時間中における荷さばき施設の利用については、交通誘導員を配置し、車両誘導を実施します。</p> | <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> <p>1 西宮土木事務所所管の道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議を行われたい。</p> <p>2 県道大阪伊丹線側に、自動車等出入口を整備する場合は、道路法第24条の手続を行われたい。</p> <p>3 県道大阪伊丹線歩道リニューアル事業（自転車道整備）区間であるため、県道にかかる工事時期計画について県工事と調整を図られたい。</p> <p>4 当該商業施設について、渋滞緩和のため大阪伊丹線からの右折防止のポストコーンを設置されたい。</p>   | <p>道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議します。</p> <p>道路法第24条の手続きについては、西宮土木事務所と協議済みです。手続が必要な場合は、道路法第24条の手続を行います。</p> <p>県道大阪伊丹線歩道リニューアル事業については、西宮土木事務所と協議・調整済みです。</p> <p>県道大阪伊丹線にはポストコーンを設置することで、西宮土木事務所と協議済みです。</p>  | <p>同上</p>              |

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <p>5 混雑が予想される開業直後から駐車実態を把握しながら、県道上に駐車待ち車両が並び交通渋滞が生じないように、交通誘導員を配置するなど適切な処置を講じること。</p>   | <p>駐車場出入口には、オープン時や繁忙時には交通誘導員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。なお、オープン後、慢性的に入庫待ち車両が発生し、一般車両へ影響を及ぼす場合には、関係機関と協議のうえ、対策を検討します。</p>   | <p>事業者の対応は妥当と判断する。</p> |
| <p><b>【総合治水課】</b></p> <p>1 総合治水条例第 10 条により、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、雨水を一時的に貯留し、雨水の流出を抑制する調整池の設置に努められたい。</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>敷地内には透水管や浸透枡を設置し、雨水の流出を抑制に努めます。</p> <p>本施設では、雨水対策として外周に雨水を浸透させる緑地を設置するほか、駐車場に浸透枡を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>本施設では、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えないが、雨水対策として外周に雨水を浸透させる緑地を設置するほか、駐車場に浸透枡を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>室外機やキュービクルについては、道路面よりも高くした箇所に設置し、浸水位置を避けた計画とします。</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>地元自治会には、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>同上</p>              |

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <p>2 誰もが利用しやすい施設整備の観点から、福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度を活用されたい。延床面積 10,000 m<sup>2</sup>未満の物販店舗の場合は、施設の完成後に点検表に基づいてより簡易に点検を行う「点検表型」のチェック&amp;アドバイスを活用できるため、ぜひ検討されたい。</p> <p>また、点検表の基準を一定満たすと「ひょうご県民ユニバーサル施設」として認定する制度もあるため、こちらも活用されたい。</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 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。</p> <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>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;アドバイス制度について、活用を検討します。完成後、弊社にて点検表とのチェックを行い、基準を満たしていれば、ひょうご県民ユニバーサル認定制度の認定についても検討します。</p> <p>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、景観法、尼崎市都市美形成条例、尼崎市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>本事業計画には、景観法、尼崎市都市美形成条例、尼崎市屋外広告物条例を遵守します。なお、申請手続きについては、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 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>3 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。</li> <li>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。</li> <li>5 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。</li> <li>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。</li> </ol> |