

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年11月17日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	加西市北条町東高室プロジェクト（北区画）		
所在地	加西市北条町東高室字四ツ池 938 番 ほか		
事業者	株式会社ライフイノベーション		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（建築資材、農業資材、園芸用品、DIY 関連等）、飲食店舗		
着工時期、開店時期	令和4年4月、令和4年10月		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	5,035 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	4,330 m ²		
飲食店、映画館等面積	127 m ²		
延べ面積、敷地面積	5,035 m ² 、13,681 m ²		
用途地域等	市街化調整区域（東高室地区地区計画）		
駐車場の収容台数	116 台（全体台数 161 台）≥ 必要台数 109 台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数 -
営業時間	午前8時から午後9時まで		
備考	北区画：本計画 南区画：新設道路を挟んだ南側の近隣店舗で、R3年7月に条例審議		

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、北区画の床面積 5,035 m²と南区画の床面積 4,753 m²を合わせると 6,000 m²を超える。

しかし、加西市からは当該施設の立地について支障ないと認められており、床面積が 10,000 m²以内であるため、広域土地利用プログラムに合致している。

- 現状は市街化調整区域であるが、市都市計画マスタープランでは、将来の市街化区域編入を目指し「土地活用促進地区（産業拠点形成型）」と位置付けられている。この位置づけに基づき、東高室地区地区計画を定めており、本計画は地区計画に合致している。

- 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】

実績等に基づく必要台数 109 台 (81+28 台) に対し、来客用駐車台数を 116 台確保する。

A棟

店舗面積に比して来店する客数が少ないと想定されるホームセンターが入店する予定であるため、以下の既存類似店 4 店舗について、必要駐車台数の算定に必要な項目の調査を実施し、その実績値から指針に基づく必要駐車台数が最大となる数値を適用し算出した。

$$\begin{aligned}
 & \text{〔実績〕 } 4.330 \text{ 千} \text{m}^2 \times 528.7 \text{ 人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 13.2\% \times \text{分担率 } 93.9\% \div \text{平均乗車人員 } 1.4 \\
 & \qquad \qquad \qquad \times \text{平均駐車時間係数 } 0.4 \cong \underline{81 \text{ 台}}
 \end{aligned}$$

<既存店舗の概要>

店舗名称	おおぼ 大庭店	西脇店	こうなん 厚南店	柏原店	本計画
所在市	島根県松江市	兵庫県西脇市	山口県宇部市	兵庫県丹波市	兵庫県加西市
店舗面積	4,220 m ²	3,277 m ²	3,598 m ²	3,658 m ²	4,330 m ²
行政人口	20.0 万人	4.1 万人	16.4 万人	6.3 万人	4.2 万人
営業時間	8:00~20:00	8:00~19:30	8:00~19:30	9:00~20:00	8:00~21:00
出店形態 (小売店舗)	単独				
立地環境	郊外、主要道路沿道、近隣にスーパーマーケット立地				
駅からの距離	5,000m	2,700m	2,700m	3,400m	1,300m
S: 店舗面積	4.220 千m ²	3.277 千m ²	3.598 千m ²	3.658 千m ²	4.330 千m ²
A:	調査日来店客数	2,125 人/日	1,649 人/日	1,555 人/日	1,637 人/日
	日来店者数原単位	503.5人/千m ²	503.2人/千m ²	432.1人/千m ²	447.5人/千m ²
	補正值	1.05	1.00(※1)	1.00(※1)	1.00(※1)
	日来店客数原単位	528.7人/千m ²	503.2人/千m ²	432.1人/千m ²	447.5人/千m ²
B: ピーク率	12.6%	12.7%	13.2%	12.9%	13.2%
C: 自動車分担率	93.9%	93.6%	93.5%	92.4%	93.9%
D: 平均乗車人員	1.60 人/台	1.48 人/台	1.60 人/台	1.47 人/台	1.4 人/台 (※3)
E:	平均駐車時間係数	0.277	0.270		0.328
	補正值(※2)	1.03	1.32		1.18
	平均駐車時間係数	0.285	0.356		0.387

(※1) 調査当日が年間最大来客日であった。 (※2) 面積による補正 (計画店舗面積/既存店舗面積)
 (※3) 安全側の検討となるよう、切り捨て・切り上げ

B棟

飲食店舗が入店する予定であり、一般的には指針式に基づき算定する。しかし、小売店舗 (A棟) が実績値で算定していることから、想定される客席数から別途算出した。

$$\begin{aligned}
 & \text{〔想定〕 } 70 \text{ 人 (想定最大収容客数)} \times \text{分担率 } 80\% \text{ (指針)} \div \text{平均乗車人員 } 2 \text{ 人 (指針)} \\
 & \qquad \qquad \qquad \times \text{平均駐車時間係数 } 1.0 \text{ (想定)} \cong \underline{28 \text{ 台}}
 \end{aligned}$$

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（北区画）

A棟

〔実績〕 $4.330 \text{ 千m}^2 \times 528.7 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 13.2\% \times \text{分担率 } 93.9\% \div \text{平均乗車人員 } 1.4$
 $\approx 203 \text{ 台/h}$

B棟

〔想定〕 $70 \text{ 人} (\text{想定最大収容客数}) \times \text{分担率 } 80\% (\text{指針}) \div \text{平均乗車人員 } 2 \text{ 人} (\text{指針})$
 $\approx 28 \text{ 台/h}$

- ピーク 1 時間当たりの来店自動車台数（南区画）

〔指針式〕 $3.498 \text{ 千m}^2 \times 995 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.00$
 $\approx 200 \text{ 台/h}$

- 商圏（店舗を中心に半径 3.0km）を 5 方面に分け、各方面別の世帯数比で 231 台/h（北区画：203+28 台/h）及び 200 台/h（南区画）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)	
			北区画	南区画
ア	2,391	31.1	各 72	各 63
イ	594	7.7	各 18	各 15
ウ	703	9.2	各 21	各 18
エ	625	8.1	各 19	各 16
オ	3,376	43.9	各 101	各 88
計	7,689	100.00	各 231	各 200

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A～地点C：令和2年9月27日(日)、29日(火)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 231 台/h（北区画）及び各 200 台/h（南区画）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 (南区画)		予測 (南+北区画)		下線部は 経路上の車線 (北区画)
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	
地点A交差点 (東高室)	0.551	0.277	0.593	0.311	0.644	0.349	
	0.716	0.387	0.816	0.489	0.816	0.489	北流入左直
	0.207	0.105	0.235	0.118	0.479	0.299	北流入右折
	0.578	0.395	0.604	0.423	0.628	0.448	東流入左直
	0.394	0.109	0.394	0.109	0.394	0.109	東流入右折
	0.505	0.254	0.605	0.356	0.721	0.472	南流入左直
	0.074	0.053	0.120	0.091	0.164	0.128	南流入右折
	0.435	0.434	0.435	0.434	0.435	0.434	西流入左直
	0.024	0.016	0.024	0.016	0.025	0.016	西流入右折

調査地点	現況		予測 (南区画)		予測 (南+北区画)		下線部は 経路上の車線 (北区画)
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	
地点B交差点 (高室南) 平：17時台 休：14時台	0.411	0.180	0.411	0.183	0.434	0.203	
	0.221	0.221	0.242	0.241	0.242	0.241	北流入左直
	0.069	0.071	0.099	0.095	0.099	0.095	北流入右折
	0.652	0.273	0.652	0.273	0.726	0.357	東流入左直
	0.057	0.022	0.060	0.023	0.063	0.024	東流入右折
	0.000	0.007	0.000	0.007	0.000	0.007	南東流入左直右
	0.484	0.240	0.484	0.240	0.484	0.240	南流入左直
	0.236	0.104	0.273	0.136	0.307	0.169	南流入右折
	0.296	0.252	0.322	0.282	0.353	0.317	西流入左直
	0.152	0.062	0.152	0.062	0.160	0.065	西流入右折
地点C交差点 (西高室) 平：17時台 休：11時台	0.651	0.608	0.698	0.654	0.751	0.707	
	0.272	0.267	0.272	0.267	0.272	0.267	北流入左折
	0.418	0.389	0.593	0.566	0.793	0.767	北流入直進
	0.628	0.617	0.628	0.617	0.628	0.617	東流入左右
	0.548	0.419	0.732	0.604	0.944	0.816	南流入直進
	0.000	0.003	0.000	0.004	0.000	0.006	南流入右折

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A～地点B：令和2年9月27日(日)、29日(火)〕に、上記で算出した新たに発生する自動車台数各231台/h(北区画)及び各200台/h(南区画)に、加西警察署の発生予想台数各25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：県道高砂北条線・市道古坂高室線、従道路：新設道路)

開店後	新設道路 →県道高砂北条線		新設道路 →市道古坂高室線	
	平日 (17時台)	休日 (14時台)	平日 (7時台)	休日 (11時台)
交通容量	325	387	431	647
実交通量	248	248	233	233
余裕交通容量	77	139	198	414
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 出入口における右折の交通処理検討

- 上記で算出した新たに発生する自動車台数各231台/h(北区画)に、加西警察署の発生予想台数各25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。なお、新設道路は立地上、本開発での発生台数以外の一般交通は生じにくいと考えるため、評価していない。
- 出入口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：新設道路、従道路：出入口)

開店後	出入口 →新設道路	新設道路 →出入口
交通容量	779	1,125
実交通量	231	40
余裕交通容量	548	1,085
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	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

- 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。
- 「東高室地区地区計画」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>

- ・ A棟 敷地：10,600 m² × 5% = 530 m²
- ・ B棟 敷地：3,081 m² × 5% = 154 m²

<計画緑化面積>

- ・ A棟 853 m² > 530 m²
- ・ B棟 249 m² > 154 m²

なお、現状は市街化調整区域であるため、「環境の保全と創造に関する条例」の緑化基準は対象外である。

しかし、加西市都市計画マスタープラン等にもあるように、将来的に市街化区域に編入する予定であり、市街化区域編入時には必要な緑化（空地面積（※）の20%以上）を確保する。

（※）敷地面積から当該敷地面積に建蔽率を乗じて得た面積を控除した面積。

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>【加西市】</p> <p><都市計画の観点からの意見></p> <p>(開発推進課・都市計画課)</p> <p>○加西市総合計画</p> <p>加西市総合計画では、「活力とにぎわいのあるまちを育む」という基本方針を定め、政策として「商工業の振興と新展開」を掲げ、これに係る具体的な施策として「魅力ある商業施設の誘致」を位置づけています。</p> <p>本件は、加西市総合計画に基づく取組みとして、事業者、加西市及び地域のまちづくり協議会の3者が構想段階から連携協力して魅力ある商業施設の誘致を進めてきたものであり、加西市総合計画と整合しています。</p> <p>○加西市都市計画マスタープラン</p> <p>本地区は、主要地方道三木宍粟線丸山バイパス開通によって交通利便性がより一層向上し、交通量・交流人口の増加が</p>	—	—

<p>見込まれていることから、加西市総合計画の具体化を図る地区として、商業ゾーンである北条町駅周辺地区、公共公益施設やホテルが立地する横尾古坂地区と一体となって「都市機能・交流エリア」を形成する「土地活用促進地区(産業拠点形成型)」に位置づけられています。</p> <p>本件は、この位置づけに基づき決定した東高室地区地区計画に合致した計画であり、加西市都市計画マスタープランと整合しています。</p> <p>○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</p> <p>本件の床面積は 5,035 m²ですが、本地区で先行している北区画を合わせると床面積は9,788 m²となる見込みであり、広域土地利用プログラムの上限面積 6,000 m²を超えることとなります。しかし、加西市の都市機能として魅力ある商業施設の誘致を進めるまちづくりの観点から支障は無いとの見解です。</p>		
<p><その他計画等に対する意見> (土木課)</p> <p>市道古坂高室線と新設道路の新設交差点(信号なし)において、新設道路からの出入り車両の視距の妨げにならぬよう、既設の植樹(低木)を10m範囲で撤去し、衝突事故の発生防止に努められたい。</p>	<p>新設道路からの出入り車両の視距の妨げにならないよう、新設交差点周辺の既設の植樹を撤去します。範囲等については協議します。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<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</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、事前に加西警察署長と調整されたい。</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、県道三木宍粟線に面する入口の左折入庫の周知徹底に配意願いたい。</p>	<p>出入口を明示する案内誘導看板を設置します。設置箇所については事前に、加西警察署と調整します。</p> <p>チラシ等により来退店経路を周知します。</p> <p>特に、県道三木宍粟線に面する入口は、入口前面にポストコーンを設置するとともに、右折禁止看板や広域看板の設置、繁忙期の交通誘導員配置によって左折入庫の周知徹底に努めます。</p>	<p>同上</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、出入口及び周辺交差点等に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。</p> <p>(2) 計画地南側には先行開店する商業施設があり、開店後の状況によっては、来退店車両による各々の商業施設の相互利用が予想されることから、商業施設間で相互に連携の上で交通安全上の必要な地点に交通誘導員を適宜配置するなど、交通の安全と円滑に配慮されたい。</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、来退店車両の適切な交通誘導と交通の安全の確保に努めます。</p> <p>(2) 当該店舗の開業後、当該店舗南側に先行して出店の商業施設と来退店車両の相互利用が予想されるため、利用状況を確認し、商業施設間で連携の上で必要な地点に交通誘導員を適宜配置するなど、交通の安全と円滑の確保に努めます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【総合農政課】</p> <p>施設の整備により周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生じることの無いよう配慮されたい。</p> <p>なお、整備後に周辺農地において、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障の除去のために措置を講じられたい。</p>	<p>本施設により周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生じることの無いよう計画します。</p> <p>開業後、周辺農地において営農上支障が生じる場合は、すみやかに支障除去のための措置を講じます。</p>	<p>同上</p>
<p>【農地調整室】</p> <p>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、事前に加西市農業委員会あて協議されたい。</p> <p>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きは終了しています。また、周辺農地の営農に支障のないよう計画します。</p>	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】</p> <p>加東土木事務所所管の道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議を行うこと。</p>	<p>道路法の手続きを行い、承認済です。施工中であり、変更手続きが必要な場合は承認変更申請を行います。</p>	<p>同上</p>
<p>【総合治水課】</p> <p>・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、加東土木事務所と事前に協議されたい。</p>	<p>・総合治水条例第 11 条に基づく開発行為の届出を行い、事業区域全域の雨水を一時的に貯留し流出抑制する調整池（掘込式）を設置済です。</p>	<p>同上</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・条例第 21 条第 1 項及び第 2 項については、第 11 条において重要調整池を設置しましたので敷地毎には対応致しませんが、緑化等により浸透できるように努めます。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【都市政策課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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&アドバイス制度を活用されたい。延床面積 10,000 m²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&アドバイスを活用できるため、ぜひご検討いただきたい。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画については、地元自治会など地域への説明や意見等を踏まえた計画であり、今後も地元の意見等を聞きながら進めます。また、開業後に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。 ・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>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。 ・A棟については、5R4/14、5YR6/12 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を検討されたい。 	<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、必要な手続を行います。 ・ご意見の彩度の外壁への使用については、屋外広告物（東面、別途申請）を除き各面見付面積の 20 分の 1 以下の範囲におさめています。 なお、地区計画に係る届出は行っており、受理済みです。 	<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	次の留意事項を付記する。 <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。特に、兵庫県道23号三木宍粟線にある入口の左折入庫や、東高室交差点への来店車両の北流入右折について、周知徹底すること。繁忙時等は、駐車場の出入口等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。本施設と南側に先行開店する商業施設との相互利用について、安全かつ円滑な交通に十分配慮すること。屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の営農環境に与える影響の軽減に努めること。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。

議案 2

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年11月22日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	仮称ファッションセンターしまむら太子店		
所在地	揖保郡太子町東南字小山 643 番 1、他 8 筆		
事業者	株式会社しまむら		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（衣料品及び関連する商品）		
着工時期、開店時期	令和 4 年 5 月 21 日、令和 4 年 11 月 8 日		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,513 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,369 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	1,513 m ² 、4,239 m ²		
用途地域等	第二種住居地域、準住居地域		
駐車場の収容台数	52 台（全体台数 60 台）≧ 必要台数 52 台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数 -
営業時間	午前 10 時から午後 8 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 m²に対して、計画施設の床面積はこれを下回る 1,513 m²である。
- 太子町都市計画マスタープランでは、「生活複合地」と位置づけられている。土地利用の方針として、町の中心市街地としての拠点的な都市機能の充実や幹線道路の沿道サービス施設の維持・充実等に努めるとされている。
- 以上により、本計画は県及び町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 52 台に対し、来客用駐車台数を 52 台確保する。

[指針式]

$$1.3692 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1,059 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.626 \approx 52 \text{ 台/h}$$

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]

$$1.3692 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1,059 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 84 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 4 方面に分け、各方面別の世帯数比で 84 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	660	19.4	各 16
②	565	16.6	各 14
③	1,079	31.7	各 27
④	1,100	32.3	各 27
計	3,404	100.0	各 84

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〔東保交差点、東出交差点：令和 3 年 9 月 23 日(木・祝)、24 日(金)〕〔太田交差点：令和 3 年 10 月 24 日(日)、25 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 84 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	
とうぼ 東保交差点	0.723	0.663	0.740	0.721	
	0.817	0.729	0.817	0.729	西流入左直
	0.133	0.286	0.136	0.298	西流入右折
	0.577	0.775	0.634	0.857	東流入左直
	0.444	0.343	0.524	0.399	東流入右折
	0.444	0.688	0.444	0.688	北流入左直
	0.205	0.187	0.205	0.187	北流入右折
	0.447	0.519	0.447	0.519	南流入左直
	0.248	0.305	0.248	0.305	南流入右折
とうで 東出交差点	0.577	0.609	0.595	0.648	
	0.632	0.545	0.632	0.545	西流入左直
	0.062	0.168	0.063	0.177	西流入右折
	0.520	0.690	0.548	0.721	東流入左直
	0.139	0.128	0.139	0.128	東流入右折
	0.261	0.315	0.303	0.349	北流入左直右
	0.305	0.378	0.399	0.444	南流入左直右

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	
太田交差点 平：17 時台 休：14 時台	0.525	0.580	0.548	0.600	
	0.359	0.369	0.359	0.369	西流入左直
	0.234	0.258	0.234	0.258	西流入右折
	0.474	0.510	0.474	0.510	東流入左直
	0.022	0.023	0.022	0.023	東流入右折
	0.650	0.462	0.717	0.535	北流入左直右
	0.621	0.798	0.706	0.884	南流入左直右

(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

- 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>

$$4,238.88 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% \doteq 847.78 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$810.66 \text{ m}^2 (\text{平面緑化}) + 59.04 \text{ m}^2 (\text{壁面緑化}) = 869.70 \text{ m}^2 > 847.78 \text{ m}^2 (\text{必要緑化})$$

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>【太子町】</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、太子町都市計画マスタープランにおいて、広域な商業機能としての役割を果たす「生活複合地」に該当し、利便性を享受できる沿道サービス施設の維持・充実を促す地域として位置づけられています。よって、本計画は同マスタープランに沿ったものであり、都市計画上支障ないものと判断します。</p>	—	—
<p><その他計画等に対する意見></p> <p>・意見なし</p>	—	—

<p>【姫路市】</p> <p>・意見なし</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<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 出入口が左折入庫運用であることを示す案内誘導看板を明確に設置するとともに、設置箇所については、事前にたつの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、国道 179 号に面する出入口の左折入庫の周知徹底に配意願いたい。</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、出入口及び周辺交差点等の交通安全上の必要な地点に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。</p> <p>(2) 開店後の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するなど交通の安全と円滑に配慮されたい。</p> <p>(3) 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>案内誘導看板等の設置については、入庫看板の見直しを行い、左折入庫を周知し、路面標示により左折出庫を周知します。設置箇所については、たつの警察署長と調整します。</p> <p>また、オープン時を中心とした繁忙期等には、交通誘導員を出入口に配置します。</p> <p>出店計画地への経路については、ホームページ及びチラシ等に位置図等を掲載し周知します。</p> <p>左折入庫については、看板での注意喚起、路面標示及びオープン時を中心とした繁忙期等の交通誘導員を配置等の対策を行い、その他、状況を見て必要に応じた対策を検討します。</p> <p>オープン時を中心とした繁忙期については、交通安全上の必要な地点に交通誘導員を配置する対策を行い、交通の安全確保に努めます。</p> <p>オープン後の状況によっては、必要に応じて交通誘導員を配置するなどの対策を行い、交通の安全と円滑に努めます。</p> <p>営業時間内に搬出入庫車両等が荷さばき施設を利用する場合は、店舗社員により搬出入庫車両等の誘導を行い、歩行者の安全対策に努めます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【総合治水課】</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>本計画は開発行為に該当しないため、調整池は設置しません。</p>	<p>同上</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>敷地外周に設置した緑地にて雨水を浸透させる計画です。緑地以外については、駐車場内の集水マスで雨水を排水させます。</p> <p>建物又は工作物の敷地又は地下に雨水貯留浸透機能を備える事は検討しておりません。緑地以外については、駐車場内の集水マスで雨水を排水させます。</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 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&アドバイス制度を活用されたい。延床面積 10,000 m²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&アドバイスを活用できるため、ぜひ検討されたい。 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 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>店舗の運営に関して周辺住民の要望があった場合には、改善に努めます。</p> <p>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度の活用は現時点では検討しておりません。</p> <p>建築確認申請前に緑地基準に適合させた建築物等緑化計画届を提出します。</p>	<p>同上</p>

<p>【景観形成室】</p> <p>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。</p> <p>なお、4. OPR6. 3/4. 5、2. 3R3. 8/11. 0 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。</p>	<p>兵庫県景観の形成等に関する条例及び兵庫県屋外広告物条例の基準を遵守し、必要な届出等を行います。</p> <p>なお、左記色彩を使用する計画であるが、基準に適合した色彩とし、条例を遵守します。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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"> 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。 3 繁忙時等は、駐車場の出入口等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。 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 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。