

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和4年11月21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西宮北インター店（新築）		
所在地	西宮市山口町下山口二丁目112番2 ほか		
事業者	ドリームアドバンス株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（建築資材ほか）		
着工時期、開店時期	令和5年2月頃、令和5年8月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,993 m ²		
物品販売業を営む店舗の 面積	1,299 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	1,993 m ² 、3,178 m ²		
用途地域等	準工業地域		
駐車場の収容台数	28台（全体台数29台）≧必要台数25台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
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 m²に対して、計画施設の床面積はこれを下回る1,993 m²である。
- 西宮市都市計画マスタープランでは、「流通産業地」に位置付けられ、産業の振興、流通機能の向上に努める地域である。本計画の用途は、物品販売業を営む店舗に該当し、西宮市立地適正化計画における誘導施設の設定方針の中で、宅地開発や住宅建築を誘導しない区域であることから支障ない。
- 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、既存類似店舗のデータ等から算出することができるとされている。

当該店舗は建築資材等を取り扱うため、専門性が高く客層が限定されることや、一般の小売店舗より各々の資材等の販売区画が大きく、店舗面積に比して来客数が少ないことから、特別な事情に該当すると考えられるため、指針式ではなく既存類似店舗のデータから算出する。

なお、本計画地と立地する地区の特性その他の地域の事情に類似する近隣店舗がないことから、住宅が連たんする臨海部の市街地での店舗実績を採用した。

○ 実績に基づく必要駐車台数 25 台に対し、来客用駐車場を 28 台（全体収容台数 29 台）確保する。

〔実績〕

レジ補正值 = 年間最大客数日のレジ通過来客数 / 調査日のレジ通過来客数

面積補正值 = 計画店舗面積 / 類似既存店舗面積

(伊川谷店・兵庫松原通店は 1.000 以下だが、安全側の 1.000 で検討)

必要駐車台数 = 年間最大客数日の想定最大滞留台数

= 調査日の最大滞留台数 × レジ補正值 × 面積補正值

類似店舗		調査日	最大滞留台数 (台/h)	レジ補正值	面積補正值	必要駐車台数 (想定最大滞留台数 (台/h))
店舗名	所在地 店舗面積					
伊川谷店	神戸市西区 1,461 m ²	令和3年9月24日(金)	15	1.219	1.000	19
		令和3年9月18日(土)	15	1.143	1.000	18
		令和3年9月19日(日)	12	1.600	1.000	20
兵庫 松原通店	神戸市兵庫区 1,969 m ²	令和3年9月24日(金)	23	1.052	1.000	25
		令和3年9月25日(土)	21	1.140	1.000	24
		令和3年9月26日(日)	14	1.768	1.000	25
箕面 今宮店	大阪府箕面市 1,271 m ²	令和3年9月21日(金)	18	1.179	1.022	22
		令和3年9月25日(土)	14	1.128	1.022	17
		令和3年9月26日(日)	15	1.630	1.022	25

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 店舗の新築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〕

1.299 千 m² × 1,348 人/千 m²・日 × ピーク率 14.4% × 分担率 65% ÷ 平均乗車人員 2.0 人/台

≒ 82 台/h

○ 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 3 方面に分け、各方面別の世帯数比で 82 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	1,141	8.9	各 7
②	4,302	33.6	各 28
③	7,360	57.5	各 47
計	12,803	100.0	各 82

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及び地点2：令和4年6月26日(日)、27日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各82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 (流通センター東) 平：17時台 休：17時台	0.270	0.247	0.309	0.294	
	0.254	0.219	0.537	0.454	北流入左直右
	0.404	0.304	0.404	0.304	南流入左直右
	0.264	0.259	0.285	0.281	西流入左直
	0.264	0.260	0.284	0.281	西流入直進
	0.312	0.402	0.312	0.402	西流入右折
	0.216	0.226	0.216	0.226	東流入左直
	0.217	0.226	0.217	0.226	東流入直進
	0.012	0.006	0.064	0.063	東流入右折
地点2交差点 (てんじょうばし 天上橋) 平：8時台 休：17時台	0.531	0.346	0.551	0.357	
	0.216	0.331	0.216	0.331	北流入左直
	0.217	0.331	0.217	0.331	北流入直進
	0.423	0.241	0.434	0.251	北流入右折
	0.525	0.325	0.545	0.345	南流入左折
	0.464	0.300	0.464	0.298	南流入直進
	0.463	0.298	0.463	0.299	南流入直右
	0.325	0.354	0.334	0.363	西流入左直
	0.605	0.767	0.653	0.814	西流入右折
	0.121	0.014	0.121	0.014	東流入左直右

(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

- 「景観法」「西宮市都市景観条例」「西宮市屋外広告物条例」に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。
- 「兵庫県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>

$$\text{敷地緑化} : 3,178 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% \approx 636 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$498 \text{ m}^2 (\text{平面緑化}) + 169 \text{ m}^2 (\text{壁面緑化}) = 667 \text{ m}^2 > 636 \text{ m}^2 (\text{必要緑化})$$

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>【西宮市】 <都市計画の観点からの意見> 当該地は、西宮市都市計画マスタープランにおいて、「流通産業地」に位置付けられ、産業の振興、流通機能の向上に努める地域である。 本計画の用途は、物品販売業を営む店舗に該当し、西宮市立地適正化計画における誘導施設の設定方針の中で、宅地開発や住宅建築を誘導しない区域であることから、上記施設は支障がないと判断する。</p>	—	—
<p><その他計画等に対する意見> 【道路建設課】 近隣住民及び通行人に及ぼす影響が懸念されるため、開店後、交通処理上の問題が生じた場合は直ちに対策を講じられたい。</p> <p>【交通政策課】 対象地南側の県道大沢（おおぞう）・西宮線は、路線バスの運行ルートになっているため、工事期間中及び工事完了後の営業時間中に多数の来場者が見込まれる場合は、路線バスの運行の支障にならないように円滑なバスの運行に配慮されたい。</p> <p>【自転車対策課】 1 自己の敷地内で責任を持って自転車駐車場を確保されたい。 2 周辺道路への違法駐輪の防止を徹底するなど、周辺地域の円滑な交通環境を確保するように十分配慮されたい。</p>	<p>開店後、交通処理上の問題が生じた場合には直ちに対策を検討します。</p> <p>工事期間中及び工事完了後の営業時間中、路線バスの運行ルートに支障をきたさないよう配慮します。</p> <p>自己の敷地内で責任を持って自転車駐車場を確保します。</p> <p>来店客による周辺道路への違法駐輪がないよう注視します。万一、違法駐輪等が発生すれば、店内放送等によって注意喚起します。</p>	事業者の対応は妥当と判断する。
<p>【兵庫県警察本部交通規制課】 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、事前に西宮警察署長と調整されたい。 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>出入口を明示する案内誘導看板を場内に設置します。設置箇所及び内容については、西宮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ホームページ等の掲載によってお客さまに周知します。</p>	同上

<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、繁忙日等については、必要に応じ出入口、周辺交差点等に交通誘導員を配置されたい。</p> <p>(2) 開店後の状況によっては、駐車場出入りの交通と周辺道路の通過交通が錯綜するおそれがあることから、必要な位置に交通誘導員を配置されたい。</p> <p>(3) 営業時間中における荷さばき施設の利用にあたっては、交通誘導員を配置されたい。</p>	<p>開店から当分の間及び繁忙日等には、必要に応じ出入口、周辺交差点等に交通誘導員を配置します。</p> <p>開店後の交通状況を注視し、状況によっては、必要な位置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。</p> <p>営業時間中における荷さばき施設を利用する際には、交通誘導員を配置し、安全誘導を行います。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【道路保全課】</p> <p>県道大沢（おおぞう）西宮線側に自動車等出入口を整備する等道路に関する工事を行おうとする場合は、道路法第 24 条の手続を行われたい。</p>	<p>県道大沢西宮線側の出入口については、道路法第 24 条の手続を行います。</p>	<p>同上</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>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>敷地内には調整池を設けませんが、雨水の流出を抑制する対策として、外周には雨水を浸透させる緑地を設置し、機能の維持管理に努めます。</p> <p>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>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>同上</p>

【都市政策課】

1 都市政策に関すること

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。

延べ面積 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、こちらもご活用されたい。

2 緑化に関すること

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。

3 景観、屋外広告物ならびに開発に関すること

本事業計画には、景観法、西宮市都市景観条例、西宮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。

福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度について、活用を検討します。完成後、弊社にて自主的に点検表とのチェックを行い、基準を満たしていれば、都市政策課へ相談し、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。

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、手続を行います。

本事業計画には、景観法、西宮市都市景観条例、西宮市屋外広告物条例の基準等を遵守し、申請等必要な手続を行います。

事業者の対応は妥当と判断する。

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。 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 県道 82 号大沢西宮線の出入口は、搬出入車両の専用出入口としての運用を徹底すること。また、搬出入の際には、出入口に交通誘導員を配置するなど、西宮北インターチェンジからの車両の通行に支障がないよう配慮すること。 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。 4 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及び路線バスの円滑な運行の確保を図ること。 5 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、歩行者等の安全確保上の懸念、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。 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。