

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和5年3月10日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ユニクロ・GU飾磨店（新築）			
所在地	姫路市飾磨区加茂 203 番 1 ほか			
事業者	エスケーホールディングス株式会社			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（衣料品等）			
着工時期、開店時期	令和5年8月頃、令和6年3月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,371 m ²			
物品販売業を営む店舗の 面積	1,960 m ²			
飲食店、映画館等面積	0 m ²			
延べ面積、敷地面積	2,371 m ² 、 6,182 m ²			
用途地域等	準工業地域、大規模集客施設制限地区（特別用途地区）			
駐車場の収容台数	82 台（全体台数 100 台） ≥ 必要台数 82 台			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	-
営業時間	午前9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 2,371 m² である。
- 姫路市都市計画マスタープランでは「複合住宅地」に位置づけられており、住・商・工をともに許容した土地利用を図るとされている。
- 特別用途地区の「大規模集客施設制限地区」で店舗等の用途に供する床面積の上限 10,000 m² に対して、計画施設の床面積はこれを下回る 2,371 m² 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】

指針に基づく必要台数 82 台に対し、来客用駐車台数を 82 台（全体収容台数 100 台）確保する。

〔指針式〕

$$1.960 \text{ 千}^2 \times 1,322 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.68 \approx 82 \text{ 台}$$

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〕

$$1.960 \text{ 千}^2 \times 1,322 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 121 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 5 方面に分け、各方面別の世帯数比で 121 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	6,758	30.1	各 37
②	9,135	40.7	各 49
③	223	1.0	各 1
④	1,728	7.7	各 9
⑤	4,610	20.5	各 25
計	22,454	100.0	各 121

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 4 年 11 月 6 日(日)、7 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 121 台/h、近隣店舗による発生交通量各 47 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 (思案橋)	0.512	0.520	0.561	0.569	南西流入左直 北西流入直進 北西流入右折 東流入直進(左) 東流入直進(右)
	0.868	0.767	0.895	0.794	
平：17 時台 休：13 時台	0.505	0.643	0.619	0.757	
	0.000	0.013	0.321	0.335	
	0.636	0.537	0.699	0.600	
	0.556	0.461	0.598	0.504	

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2 交差点 (津田神社北) 平：17時台 休：16時台	0.365	0.339	0.409	0.386	
	0.162	0.204	0.198	0.238	北流入左直
	0.162	0.202	0.197	0.238	北流入直進
	0.211	0.207	0.219	0.215	北流入右折
	0.273	0.198	0.303	0.227	南流入左直
	0.272	0.196	0.302	0.227	南流入直進
	0.060	0.085	0.123	0.151	南流入右折
	0.563	0.589	0.621	0.647	西流入左直
	0.055	0.077	0.055	0.077	西流入右折
	0.527	0.516	0.527	0.516	東流入左直
	0.325	0.326	0.431	0.433	東流入右折
地点3 交差点 (今在家東) 平：17時台 休：16時台	0.529	0.406	0.595	0.479	
	0.268	0.279	0.268	0.279	北流入左直
	0.373	0.428	0.374	0.429	北流入右折
	0.904	0.472	0.906	0.474	南流入左直
	0.084	0.012	0.084	0.012	南流入右折
	0.313	0.364	0.323	0.374	西流入左折
	0.456	0.390	0.474	0.407	西流入直進
	0.118	0.054	0.123	0.057	西流入右折
	0.501	0.335	0.529	0.361	東流入左直
	0.069	0.091	0.250	0.255	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」「姫路市都市景観条例」「姫路市屋外広告物条例」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>

$$\text{敷地緑化} : 6,182 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% \approx 1,236 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$458 \text{ m}^2 (\text{平面緑化}) + 412 \text{ m}^2 (\text{壁面緑化}) + 210 \text{ m}^2 (\text{屋根部分の緑化})$$

$$+ 380 \text{ m}^2 (\text{太陽電池}) \times 50\% = 1,270 \text{ m}^2 > 1,236 \text{ m}^2 (\text{必要緑化})$$

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>【姫路市】</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、姫路市都市計画マスタープランにおいて、複合住宅地として位置づけられており、住・商・工をともに許容した土地利用を図るとしていることから支障なしと判断する。</p>	—	—
<p><その他計画等に対する意見></p> <p>・意見なし</p>	—	—
<p>【兵庫県警察本部交通規制課】</p> <p>1 案内誘導看板等の設置について</p> <p>案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とし、設置箇所については、出入口付近の見通しが妨げられない場所を選定の上、事前に飾磨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、来退店経路及び駐車場利用の案内を周知徹底されたい。</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>開店から当分の間及び繁忙日については、出入口付近における歩道等の安全を確保するため、同箇所に交通誘導員を配置されたい。また、開店後の状況に応じて必要な交通誘導員を適宜配置されたい。</p> <p>4 路面標示について</p> <p>進行方向を示す表示と進行禁止を示す表示は個別に表示することとし、塗色については別色にするなど、駐車場利用者が表示の意味を容易に判断できる内容とされたい。</p> <p>5 荷さばき施設について</p> <p>(1) 営業時間内に荷さばき施設を利用する場合には、交通誘導員を配置して車両誘導を実施されたい。</p> <p>(2) 荷さばき施設周辺の駐車枠を従業員用に設定するなど、同施設周辺の安全対策を講じられたい。</p>	<p>1 案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とし、設置箇所については、出入口付近の見通しが妨げられない場所を選定の上、事前に飾磨警察署と調整します。</p> <p>2 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載やホームページによってお客さまに周知します。</p> <p>3 開店から当分の間及び繁忙日については、出入口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。また、開店後の状況に応じて、必要な交通誘導員を適宜配置します。</p> <p>4 駐車場利用者が表示の意味を容易に判断することができるようにするための必要な対策について、継続して協議します。</p> <p>5 (1) 営業時間内に荷さばき施設を利用する場合には、交通誘導員を配置し、安全誘導に努めます。</p> <p>(2) 荷さばき施設周辺の駐車枠については従業員用とし、安全確保に努めます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>【道路保全課】 姫路土木事務所管内の道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議等を行うこと。</p>	姫路土木事務所管内の道路法の許認可が必要な場合は、事前協議等を行います。	事業者の対応は妥当と判断する。
<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>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 本計画は、既設建物の建替えであり、敷地内には調整池を設けませんが、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>2 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 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 主要な室外機は屋根上に、キュービクルについては、道路面より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>	同上
<p>【都市政策課】</p> <p>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、検討されたい。</p>	<p>1 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>	同上

<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>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ため、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。 なお、壁面緑化については、計画どおりに育成していない事例が見られることから、基盤造成型や生育実績のある製品の使用など、確実に育成が見込まれる仕様とするとともに、適切な維持管理に努められたい。</p> <p>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、姫路市都市景観条例、姫路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>2 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については、建築確認申請前に手続します。</p> <p>3 景観法、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例を遵守します。なお、申請は適切に行います。</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、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。 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。特に、壁面の緑化部分について生育を確実なものとするため、採用する仕様等を十分検討すること。