

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和5年9月8日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ゴダイドラッグ岩端店 （新築）		
所在地	姫路市岩端町 119 番 ほか		
事業者	スリーエイチ株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（医薬化粧品等）、クリニック		
着工時期、開店時期	令和6年2月頃、令和6年8月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,494 m ²		
物品販売業を営む店舗の 面積	1,104 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	2,483 m ² 、 4,352 m ²		
用途地域等	第一種住居地域、第二種中高層住居地域		
駐車場の収容台数	63 台（全体収容台数 74 台） ≥ 必要台数 63 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45分まで		

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 1,494 m² である。
- 姫路市都市計画マスタープランでは、「専用住宅地」に位置付けられているが、住宅地にある地域密着型店舗として、地域住民の生活の利便性の向上につながるものであるため、都市計画の観点から支障ない。
- 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】

指針に基づく必要台数 63 台に対し、来客用駐車台数を 63 台（全体収容台数 74 台）確保する。

〔指針式〕

物品販売業を営む店舗

$$1.104 \text{ 千}^2 \times 1,355.84 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.601 \approx 42 \text{ 台}$$

物品販売業を営む店舗+併設施設

$$0.820 \text{ 千}^2 \div 1.104 \text{ 千}^2 = 74.28\% > 50\% \\ 42 \text{ 台} \times (0.008 \times 74.28\% + 0.9) \approx 63 \text{ 台/h}$$

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〕

物品販売業を営む店舗

$$1.104 \text{ 千}^2 \times 1,355.84 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 70 \text{ 台/h}$$

物品販売業を営む店舗+併設施設

$$70 \text{ 台} \times (0.008 \times 74.28\% + 0.9) \approx 105 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 10 方面に分け、各方面別の世帯数比で 105 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)
A	3,086	40.5	各 42
B	579	7.6	各 8
C	1,634	21.5	各 22
D	270	3.5	各 4
E	700	9.2	各 10
F	425	5.6	各 6
G	496	6.5	各 7
H	86	1.1	各 1
I	74	1.0	各 1
J	265	3.5	各 4
計	7,615	100.0	各 105

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〔交差点 A・B：令和 4 年 10 月 23 日(日)、24 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 105 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	
交差点A (城西小前) 平：8時台 休：17時台	0.299	0.304	0.325	0.331	
	0.311	0.327	0.344	0.375	西流入左直・直進
	0.410	0.306	0.410	0.306	西流入右折
	0.356	0.469	0.356	0.469	東流入左直・右直
	0.399	0.205	0.413	0.216	北流入右左折
	0.302	0.393	0.411	0.477	南流入右左折
交差点B (岡町) 平：17時台 休：11時台	0.465	0.389	0.471	0.394	
	0.260	0.220	0.318	0.276	西流入左直・直進
	0.444	0.316	0.454	0.324	東流入左直・右直
	0.717	0.728	0.717	0.728	北流入右左直右

(3) 道路以外の公共施設への影響に関する事項

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、影響を与える他の公共施設はない。

(4) 景観形成に関する事項

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等（市町の景観に関する条例、建築協定、緑化協定等）の状況

【適用される景観形成に係る法令、協定、公的計画等とその内容】

- 「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。
 - ・ 「景観法」、姫路市「都市景観条例」
協議状況：令和5年5月中協議完了、令和5年11月17日(金)届出予定
 - ・ 姫路市「屋外広告物条例」
協議状況：令和5年10月17日(火)協議完了、令和5年11月17日(金)届出予定
- 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。
協議状況：令和5年7月20日(木)協議完了、令和5年11月17日(金)届出予定

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、専用住宅地として位置づけられており、住宅地にある地域密着店舗として、地域住民の生活の利便性の向上に繋がるものであることから、都市計画の観点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、特に出入口付近の見通しが妨げられない場所を選定の上、事前に姫路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 荷さばき施設について</p> <p>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>5 緑地について</p> <p>見通しを確保するため、出入口付近には高木を設置しないよう配慮されたい。</p>	<p>1 案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とするとともに、設置箇所について事前に姫路警察署長と調整します。</p> <p>2 来退店経路及び駐車場利用の案内については、折り込みチラシ・ホームページ等を使用し周知をします。</p> <p>3 開店時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、交通の安全を確保します。</p> <p>また、開店後に周辺交差点等での交通状況に支障が生じる場合は、交通誘導員を配置して適切な誘導を行う等、対策を講じます。</p> <p>4 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行います。</p> <p>5 出入口付近の植栽は芝貼りとし、左右に十分な見通しを確保します。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>【総合農政課 農林水産政策班】</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な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、当該支障除去のために措置を講じられたい。</p>	<p>周辺農地での営農作業及び営農条件に配慮するとともに、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 農地管理調整班】</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。</p> <p>このため、事前に姫路市農業委員会宛て協議されたい。</p> <p>また、施設整備に当たっては、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>事前に姫路市農業委員会にて、農地法に基づく手続を行っております。</p> <p>また、施設整備に当たっては、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう、留意します。</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>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 調整池の設置予定はありませんが、浸透柵の設置やグラスパーキング及び平面緑化を行い、雨水を地下に浸透させることで、雨水の流出抑制を行います。</p> <p>2 雨水の一時貯留施設の設置予定はありませんが、浸透柵の設置やグラスパーキング及び平面緑化を行い、雨水を地下に浸透させます。</p> <p>3 雨水の一時貯留施設の設置予定はありませんが、浸透柵の設置やグラスパーキング及び平面緑化を行い、雨水を地下に浸透させます。</p> <p>4 主要な電気設備は地盤より高い位置に設置することで、耐水機能の保持に努めます。</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。

また、チェック&アドバイスによる助言を適切に反映した施設を「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。

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。

なお、壁面緑化については、計画どおりに生育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、確実に生育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。

3 景観及び屋外広告物に関すること

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なわれたい。

1 福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル施設認定制度の活用を検討するなど、誰もが利用しやすい施設整備に努めます。

2 環境の保全と創造に関する条例に基づき、必要な緑化を行うとともに、建築確認申請前に建築物等緑化計画届を提出します。

なお、壁面緑化については、仕様等に配慮するとともに、適切な維持管理に努めます。

3 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いた計画とします。

また、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	<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入出庫を図ること。4 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客に安全運転を周知するとともに、地元小学校や教育委員会との協議に基づき通学路注意の看板を設置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。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。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。