

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和6年1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）柏原パーク（新築）		
所在地	丹波市柏原町柏原字下シゲキ 2872 番 1 ほか		
事業者	株式会社さとう		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等）等		
着工時期、開店時期	令和6年5月頃、令和7年2月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	-		
物品販売業を営む店舗の 面積	1,825 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	2,502 m ² 、 8,855 m ²		
用途地域等	非線引き都市計画区域（用途地域の指定なし）		
駐車場の収容台数	73 台（全体収容台数 135 台） ≥ 必要台数 73 台		
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数 96 台 （≥必要台数73台）
営業時間	午前8時から翌午前0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

- 兵庫県丹波地域都市計画区域マスタープランでは「地域都市機能集積地区」に位置付けられており、地域全体で商業・業務、医療、金融等の都市機能の確保を図るとされている。
- 丹波市都市計画マスタープランでは「中心拠点」に位置付けられており、国道沿道の商業・業務機能の連携を強化するとともに、都市機能の充実・更新を図るとされている。
- 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 駐車重要の充足

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数 73 台に対し、来客用駐車台数を 73 台（全体収容台数 135 台）確保する。

[指針式]

$$1,825 \text{ 千}^2 \times 1,045 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.667 \approx 73 \text{ 台}$$

② 道路交通への影響

【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]

$$1,825 \text{ 千}^2 \times 1,045 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 110 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 2.0km）を 4 方面に分け、各方面別の世帯数比で 110 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	1,280	33.8	各 37
②	1,682	44.4	各 49
③	477	12.6	各 14
④	349	9.2	各 10
計	3,788	100.0	各 110

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・2：令和 5 年 8 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 110 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 (柏原北)	0.530	0.389	0.554	0.401		
	0.535	0.345	0.612	0.420	北流入左直右	
	0.437	0.393	0.446	0.403	南流入左折	
	0.527	0.263	0.604	0.338	南流入右直	
	平：17 時台	0.099	0.094	0.099	0.094	西流入左直
	休：15 時台	0.743	0.703	0.758	0.720	西流入右折
	0.508	0.216	0.508	0.216	東流入左直	

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	0.406	0.316	0.458	0.354	
(柏原下町)	0.442	0.304	0.442	0.304	北流入左直
	0.136	0.038	0.231	0.112	北流入右折
平：17時台	0.495	0.378	0.532	0.415	南流入左直
	0.073	0.063	0.073	0.063	南流入右折
休：10時台	0.360	0.237	0.489	0.365	西流入左直右
	0.277	0.306	0.277	0.306	東流入左直右

ウ 出入口・入口における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点1・2：令和5年8月6日(日)、7日(月)〕に、上記で算出した新たに発生する自動車台数各110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。
- 出入口・入口における来退店車両の右折に係る遅れの評価は、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290号・国道176号、従道路：出入口・入口)

開店後	出入口→県道290号		県道290号→出入口		国道176号→入口	
	平日 (17時台)	休日 (11時台)	平日 (17時台)	休日 (11時台)	平日 (22時台)	休日 (22時台)
交通容量	739	809	1,060	1,110	990	1,050
実交通量	63	63	47	47	47	47
余裕交通容量	676	746	1,013	1,063	943	1,003
遅れの評価	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない	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

当該大規模集客施設の敷地から概ね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】

- 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。
 - ・ 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」
協議状況：令和6年5月頃協議完了(予定)、令和6年5月頃届出(予定)
- 開発行為に該当しないため、兵庫県「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の適用対象外であるが、任意で約427㎡の緑地を確保する。
また、市街化区域内でないため、兵庫県「環境の保全と創造に関する条例」の緑化基準の適用はない。

(5) その他補足事項

- 地元自治会、学校関係者などとの主な協議内容
 - ・通学路の安全対策
 - 県道沿いの敷地をセットバックし、歩行者の通行スペースを確保するとともに、駐車場出入口に一旦停止線、通学路の注意喚起看板及び出庫灯を設置する。また、駐車場出入口は、登校時間を避けた7時45分以降に解錠する。
 - ・出庫車両の安全対策
 - 出庫車両の飛び出しを防止するため、駐車場出入口の手前にハンプを設置する。

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>【丹波市】</p> <p><都市計画の観点からの意見></p> <p>丹波市都市計画マスタープランにおける計画地周辺は、本市の中心部を構成する拠点市街地で住商複合市街地として、位置づけられている。また、日常的な生活サービス機能の維持を図る地域としているため、土地利用上の問題はない。</p>		—
<p><その他計画等に対する意見></p> <p>1 丹波市開発指導要綱承認申請について 丹波市開発指導要綱承認申請について、至急に提出されたい。</p> <p>2 交通誘導対策について 計画地は、柏原北、柏原下町の2つの交差点の間に位置することから、十分に関係機関と協議を進められたい。 特に南側出入口とされる場所では、ブロック①④からの車両の入出庫について、交通誘導対策を検討されたい。</p> <p>3 特定施設に係る届出について 騒音・振動規制法、兵庫県環境の保全と創造に関する条例対象の特定施設を設置される場合は、届出を提出すること。</p> <p>4 事業活動に伴う廃棄物の処理について 市の施設に搬入する場合は、事前に廃棄物排出計画を提出されたい。 また、事業者から発生した廃棄物は、ゴミステーションに出さないようにされたい。</p>	<p>丹波市開発指導要綱承認申請は提出済みです。</p> <p>警察や道路管理者と事前協議を実施した上で、計画を進めております。 また、ブロック①④を含む案内経路については、チラシやHP等によって、来店経路及び駐車場利用の案内を周知するほか、開店から当分の間及び繁忙日には出入口付近に交通誘導員を配置します。</p> <p>騒音・振動規制法、兵庫県環境の保全と創造に関する条例対象の特定施設を設置される場合は、届出を行います。</p> <p>市の施設に搬入する場合は、事前に廃棄物排出計画を提出します。 また、事業者から発生した廃棄物は、ゴミステーションには出しません。</p>	事業者の対応は妥当と判断する。

<p>5 通学路の安全対策について 駐車場の出入口は、小・中学校等の通学路となっているため、安全確保について、学校関係者に説明すること。</p>	<p>南側出入口は、通学路に指定されているため、敷地の後退による歩道に隣接した歩行者通行スペースの確保、通学路注意の看板設置、出庫灯の設置等を行い、安全対策に努めます。なお、市教育委員会や崇広小学校、柏原中学校へは事前説明済みです。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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 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、事前に丹波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 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 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 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>6 路面標示の管理について 路面標示の摩耗状況を定期的に確認の上、必要に応じて補修を実施されたい。</p>	<p>案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とし、設置については、出入口付近の視距を妨げない箇所に設置します。事前に丹波警察署と調整します。</p> <p>来退店経路及び駐車場利用については、オープン時のチラシ・HP掲載等によってお客さまに周知します。</p> <p>開店から当分の間及び繁忙日については、必要に応じ、出入口付近に交通誘導員を配置し、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>営業時間中における荷さばき施設を利用する際には、従業員や交通誘導員等を配置し安全な誘導に努めます。</p> <p>出入口付近は、高木を設置しないよう計画しております。</p> <p>路面表示については、摩耗等によって劣化しないよう、管理を徹底します。</p>	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】 開店後も、国道 176 号及び一般県道稲畑柏原線における歩行者の安全確保や交通の円滑化に御配慮頂きたい。</p>	<p>出入口(入口、出口含む)には、一旦停止線や左右安全確認の注意喚起看板の設置等を行います。また、開店から当分の間及び繁忙日には交通誘導員を配置し、国道 176 号及び一般県道稲畑柏原線の交通の円滑化と歩行者の安全確保に努めます。</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>敷地内には調整池を設けませんが、外周等には雨水を浸透させる緑地を設置し、雨水の流出抑制を行います。また、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>施設の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>主要な室外機やキュービクルは、少し高くして設置し、浸水による被害を軽減する耐水機能の維持に努めます。</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 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。</p> <p>2 景観及び屋外広告物に関すること 本事業計画には、兵庫県の景観の形成等に関する条例、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>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。</p> <p>兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例に基づく基準を遵守し、各申請の手続を行います。</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)

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。

議案 2

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和6年1月15日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス飾東店（新築）		
所在地	姫路市飾東町庄字新田 61 番 1 ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（医薬品等）		
着工時期、開店時期	令和6年5月頃、令和6年11月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,764 m ²		
物品販売業を営む店舗の 面積	1,390 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	1,764 m ² 、5,955 m ²		
用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域		
駐車場の収容台数	55 台（全体収容台数 91 台） ≥ 必要台数 55 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 1,764 m²である。
- 姫路市都市計画マスタープランでは「一般住宅地」に位置づけられており、住宅地としての土地利用を基本としながら、商業系用途等との混在も許容した土地利用を図るとされている。
- 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】

指針に基づく必要台数 55 台に対し、来客用駐車台数を 55 台（全体収容台数 91 台）確保する。

〔指針式〕

$$1.390 \text{ 千}^2 \times 1,344 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.627 \approx 55 \text{ 台}$$

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〕

$$1.390 \text{ 千}^2 \times 1,344 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 87 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 5 方面に分け、各方面別の世帯数比で 87 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	728	18.5	各 16
②	681	17.3	各 15
③	1,007	25.6	各 22
④	616	15.6	各 14
⑤	908	23.0	各 20
計	3,940	100.0	各 87

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 2：令和 5 年 9 月 3 日(日)、4 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 87 台/h、近隣店舗による発生交通量各 113 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 (山陽姫路東I.C南 交差点) 平：7時台 休：11時台	0.559	0.426	0.595	0.532	
	0.645	0.375	0.717	0.439	北流入左直右 南流入左直右 西流入左直右 東流入左直右
	0.289	0.501	0.585	0.780	
	0.602	0.485	0.622	0.510	
	0.406	0.440	0.425	0.460	
地点2 交差点 (花田西交差点) 平：7時台 休：11時台	0.552	0.468	0.589	0.505	
	0.610	0.478	0.703	0.560	北流入右左折 西流入左直 東流入直進 東流入右折
	0.592	0.525	0.614	0.549	
	0.374	0.367	0.381	0.375	
	0.107	0.207	0.290	0.389	

ウ 駐車場入口・出口・出入口における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点1・2：令和5年9月3日(日)、4日(月)〕に、上記で算出した新たに発生する自動車台数各200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。
- 入口・出口・出入口における来退店車両の右折に係る遅れの評価は、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：市道花田163号線・市道谷外72号線、従道路：入口・出口・出入口)

開店後	市道花田163号線→入口		出口→市道花田163号線	
	平日 (7時台)	休日 (11時台)	平日 (7時台)	休日 (11時台)
交通容量	580	760	197	279
実交通量	15	15	35	35
余裕交通容量	565	745	162	244
遅れの評価	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない

開店後	市道花田72号線→出入口		出入口→市道花田72号線	
	平日 (7時台)	休日 (16時台)	平日 (7時台)	休日 (16時台)
交通容量	840	980	479	618
実交通量	36	36	52	52
余裕交通容量	804	944	427	566
遅れの評価	滞留しない	滞留しない	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

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

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。
 - ・ 「景観法」、姫路市「都市景観条例」
協議状況：令和6年2月7日届出
 - ・ 姫路市「屋外広告物条例」
協議状況：令和6年3月上旬頃協議完了、令和6年4月上旬届出（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6年2月19日届出

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
【姫路市】 ＜都市計画の観点からの意見＞ 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、一般住宅地として位置づけられており、商業系用途等との混在も許容していることから支障なしと判断する。	—	—
＜その他計画等に対する意見＞ ・意見なし	—	—
【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 案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とし、必要性も十分に検討した上で設置されたい。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。 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、来退店経路及び駐車場利用の案内を周知徹底されたい。	案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とします。 設置については、出入口付近の視距を妨げない箇所に設置します。事前に姫路警察署と調整します。 来退店経路及び駐車場利用については、オープン時のチラシ・HP掲載等によってお客さまに周知します。	事業者の対応は妥当と判断する。

<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>6 路面表示等の管理について</p> <p>路面表示等の摩耗により場内に混乱を生じさせないよう、管理を徹底されたい。</p>	<p>開店から当分の間及び繁忙日については、必要に応じ、出入口付近に交通誘導員を配置し、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>営業時間中における荷さばき施設を利用する際には、従業員や交通誘導員等を配置し安全誘導に努めます。</p> <p>出入口付近は、高木を設置しないよう計画しております。</p> <p>路面表示については、摩耗等によって劣化しないよう、管理を徹底します。</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>開業後、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう計画します。また、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ます。</p>	<p>同上</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>姫路市農業委員会と協議済みです。現在、農地法の手続中です。</p> <p>また、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう計画します。</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>敷地内には調整池を設けませんが、外周等には雨水を浸透させる緑地を設置し、雨水の流出抑制を行います。また、機能の維持管理に努めます。</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>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>施設の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>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<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。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。</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。 加えて、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。 なお、緑化後の生育実態等を踏まえ、緑化基準の見直し（令和 6 年 1 月 23 日付けで環境の保全と創造に関する条例施行規則の改正を公布）を行い、令和 6 年 4 月 1 日から施行するので留意されたい。</p>	<p>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル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。</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、2 月 19 日付けで手続済みです。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。</p>	<p>同上</p>

<p>3 景観、屋外広告物ならびに開発に関すること</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ます。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>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、姫路市屋外広告物条例は協議中ですが、その他は手続済みです。</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)

<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"> 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 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。

議案 3

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和6年1月16日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）JR西明石南口駅ビル（新築）		
所在地	明石市西明石南町二丁目 561 番 235		
事業者	JR西日本不動産開発株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（雑貨、食料品等）、飲食店等		
着工時期、開店時期	令和6年7月頃、令和8年6月1日		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,300.27 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	890 m ²		
飲食店、映画館等面積	275 m ²		
延べ面積、敷地面積	2,300.27 m ² 、 1,261.16 m ²		
用途地域等	近隣商業地域		
駐車場の収容台数	21台 ≧ 必要台数 21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30分から午後12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「地域商業ゾーン」の地域で、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 2,300.27 m²である。
- 明石市都市計画マスタープランでは「広域交通拠点」に位置付けられており、西明石駅のポテンシャルを活かした居住・商業業務機能等の集積など、まちづくりの推進による地域活性化を図るとされている。
- 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 駐車重要の充足

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数 21 台に対し、来客用駐車台数を 21 台（ピーク時の空き駐車台数 24 台）確保する。

[指針式]

物品販売業を営む店舗

$$0.890 \text{ 千m}^2 \times 1,073 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 37.5\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.749 \approx 19 \text{ 台}$$

物品販売業を営む店舗+併設施設

$$0.275 \text{ 千m}^2 \div 0.890 \text{ 千m}^2 = 30.9\% > 20\% \\ 19 \text{ 台} \times (0.010 \times 30.90\% + 0.80) \approx 21 \text{ 台}$$

隔地駐車場におけるピーク時の空き駐車台数

- ・駐車場の全体収容台数(A)：186 台
- ・大店立地法に係る駐車場の届出駐車台数(B)：159 台
- ・最も駐車場の利用台数が多かった日におけるピーク時の駐車台数(C)：162 台

[調査期間：令和4年10月1日～令和5年9月30日]

$$(A)186 \text{ 台} - (B)159 \text{ 台} = 27 \text{ 台} > \text{必要駐車台数 } 21 \text{ 台}$$

$$(A)186 \text{ 台} - (C)162 \text{ 台} = 24 \text{ 台} > \text{必要駐車台数 } 21 \text{ 台}$$

② 道路交通への影響

【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

$$0.890 \text{ 千m}^2 \times 1,073 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 37.5\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 26 \text{ 台/h}$$

物品販売業を営む店舗+併設施設

$$26 \text{ 台} \times (0.010 \times 30.90\% + 0.80) \approx 29 \text{ 台/h}$$

- 商圈（店舗を中心に半径1.0km）を5方面に分け、各方面別の世帯数比で29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	4,354	20.7	各 6
②	569	2.7	各 1
③	9,847	46.7	各 13
④	4,075	19.3	各 6
⑤	2,228	10.6	各 3
計	21,073	100.0	各 29

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・B：令和5年9月10日(日)、12日(火)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各29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A交差点	0.501	0.454	0.522	0.475	
(小久保南)	0.495	0.353	0.503	0.360	北東流入左直
	0.053	0.059	0.053	0.059	北東流入右折
	0.426	0.274	0.429	0.277	北西流入左直右
平：7時台	0.365	0.352	0.365	0.352	南西流入左直
休：16時台	0.370	0.274	0.383	0.283	南西流入右折
	0.508	0.687	0.568	0.741	南東流入左直右
地点B交差点	0.361	0.284	0.370	0.292	
平：17時台	0.209	0.218	0.218	0.227	北東流入右直
	0.503	0.434	0.518	0.449	北西流入右左折
休：16時台	0.354	0.275	0.358	0.279	南西流入左直

ウ 出口・入口における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点A・B：令和5年9月10日(日)、12日(火)〕に、上記で算出した新たに発生する自動車台数各29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。
- 出口・入口における来退店車両の右折に係る遅れの評価は、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：市道藤江14号線、従道路：出口・入口)

開店後	出口→市道藤江14号線		市道藤江14号線→入口	
	平日 (17時台)	休日 (16時台)	平日 (17時台)	休日 (16時台)
交通容量	598	633	450	450
実交通量	203	203	220	220
余裕交通容量	395	430	230	230
遅れの評価	滞留しない	滞留しない	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

当該大規模集客施設の敷地から概ね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】

- 明石市「都市景観条例」、明石市「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。
 - ・明石市「都市景観条例」
協議状況：令和6年1月29日届出
 - ・明石市「屋外広告物条例」
協議状況：令和6年3月頃協議、出店する事業者が決まり次第届出予定
- 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6年1月29日協議完了（届出不要）

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>【明石市】</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では、明石市都市計画マスタープランにおける「地域づくりの方針」の中で、「広域交通拠点として活発な交流を育む都市づくり」を目標として定めている。</p> <p>本計画は、広域交通拠点としての西明石駅のポテンシャルを活かした商業業務機能の集積となり、地域活性化につながることから支障ないと判断する</p>	—	—
<p><その他計画等に対する意見></p> <p>1 営業開始後に駅前広場やアクセス道路が供用開始となることから、交通量の増加などに注意されたい。</p> <p>2 周辺自治会長、花園校区まちづくり協議会長など、地域住民への事前説明を行い、出された意見・要望等に十分に配慮し、不安の解消に努められたい。</p>	<p>将来、西明石駅南ロータリー及び都市計画道路西明石駅南線等の整備計画により交通事情が変わる際に、状況に応じて関係期間と協議の上、必要な対応します。</p> <p>他法令に基づき、事前に周辺自治会長、地域住民、花園校区まちづくり協議会長へ説明を行っている。意見・要望等が出された場合には十分に配慮し、不安の解消に努めます。</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】</p> <p>1 案内誘導看板等の設置について 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、事前に明石警察署長と調整されたい。 また、隔地駐車場から本施設への歩行経路を案内されたい。</p> <p>2 来店する歩行者の安全な誘導について 隔地駐車場から本施設までは距離があるため、来店経路を明示の上、必要に応じて経路上の交差点等への安全対策を検討されたい。</p> <p>3 周辺道路環境の変化への対応について 周辺道路については道路改良計画があり、開店後に周辺道路環境が変化することから、道路改良後における駐車場の運営方法等については、都度見直しを実施されたい。</p> <p>4 来退店経路について 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>5 荷さばき施設について 荷さばき施設の出入口付近における歩行者等の安全を確保するため、安全対策を十分に実施されたい。</p>	<p>案内誘導看板等の設置に関して、出入口付近の見通しが妨げられない適切な場所を選定し、事前に明石警察署と調整します。 また、隔地駐車場から本施設への歩行経路案内方法をHPの掲載、チラシの配布、掲示などにて、適切に案内します。</p> <p>上記の方法にて安全な来店経路を明示し、隔地駐車場前道路を横断歩道にて渡り、当店舗に来店いただくよう案内します。 開業時等に多数の来客が見込まれる際には、必要に応じて隔地駐車場付近に案内員を配置します。</p> <p>周辺道路改良後における駐車場の運用方法等について、関係機関と協議の上、道路の供用開始前に見直しを行います。</p> <p>ホームページやチラシ、店内掲示等にて来退店経路や駐車場利用の案内を行います。</p> <p>荷さばき施設出入口付近における歩行者等の安全を確保するため、出入口付近に「荷さばき車両用出入口」看板を設置するとともに、必要に応じて誘導員を配置します。</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>1 利用者に対し、隔地駐車場へ誘導する看板等の設置を検討すること。</p> <p>2 混雑が想定される、又は確認された場合は、交通誘導員の配置などの交通渋滞対策を必要に応じて実施すること。</p>	<p>隔地駐車場への案内を看板や掲示等にて行います。</p> <p>交通混雑が見込まれる又は確認された場合には、隔地駐車場に適宜交通誘導員を配置します。</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>敷地内には調整池を設けませんが、雨水を浸透させる緑地や雨水浸透枡を設置し、雨水の流出抑制を行います。また、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、雨水を浸透させる緑地及び雨水浸透枡を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>雨水を浸透させる緑地及び雨水浸透枡を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</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 都市政策に関すること</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2 緑化に関すること</p> <p>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。</p> <p>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>加えて、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。</p>	<p>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル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。</p> <p>建築面積は 1,000 m² 未満、敷地面積は 1,000 m² 以上であるため、届出は不要であるが、敷地の緑化は必要となる。1 月 29 日付けで明石市に緑化計画が基準に適合していることを確認済。</p>	<p>同上</p>

<p>なお、緑化後の生育実態等を踏まえ、緑化基準の見直し(令和6年1月23日付けで環境の保全と創造に関する条例施行規則の改正を公布)を行い、令和6年4月1日から施行するので留意されたい。</p> <p>3 景観、屋外広告物ならびに開発に関すること</p> <p>本事業計画には、明石市都市景観条例、明石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>なお、明石市において景観法に基づく景観計画は未策定であるが、今後、策定された場合は、同景観計画に基づく基準が適用されるので、注意されたい。</p>	<p>都市景観条例については1月29日付けで届出しております。</p> <p>また、屋外広告条例については、現計画が基準に適合していることを明石市に確認済。また、手続を適切に行います。</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、説明会等により、来退店経路、隔地駐車場の位置、隔地駐車場から本施設までの通行経路など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 隣接する駅ロータリーの工事が完了するまでの間は、1階店舗の出入口や荷さばき施設周辺の見通しが妨げられるため、交通誘導員を配置し、歩行者等の安全確保を図ること。 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入出庫を図ること。 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。