

議案 1

1 届出内容

(新設 届出年月日：平成 27 年 10 月 30 日 根拠条文：法 5-1 条例審議：平成 27 年 10 月)

名 称	ドラッグコスモス飾東町店			
所在地	姫路市飾東町庄字二反田 164 番ほか			
設置者	株式会社コスモス薬品			
小売業者の名称 (業態)	株式会社コスモス薬品 (医薬品等)			
新設年月日	平成 28 年 7 月 1 日			
店舗面積、延べ面積、 建築面積、敷地面積	1,733 m ² 、2,086 m ² 2,135 m ² 、5,102 m ²			
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域			
騒音に係る基準	環境基準： B 類型 規制基準： 第 2 種			
駐車収容台数	71 台 (全体台数 71 台) ≥ 指針台数 71 台			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	—
駐輪収容台数	20 台			
荷さばき施設面積	32 m ²			
廃棄物等保管容量	13.5 m ³			
営業時間	午前 10 時 ~ 午後 9 時 45 分			
駐車場の利用時間	午前 9 時 30 分 ~ 午後 10 時			
駐車場の出入口の数	入口 1 箇所、出口 1 箇所			
荷さばき施設の利用時間帯	午前 6 時 ~ 午後 10 時			

2 法第 8 条第 1 項の規定による市町の意見及び同条第 2 項の規定による住民等の意見

市町の意見の有無	意見提出あり
住民等の意見の有無	意見提出なし

3 重要事項

(1) 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71台に対し、来客用駐車台数を71台確保する。なお、従業員駐車場については別途4台確保する。

$$[\text{指針式}] 1.733 \text{千m}^2 \times 1,331 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}65\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数}0.66 \approx 71 \text{台}$$

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時間あたりの来店自動車台数

$$[\text{指針式}] 1.733 \text{千m}^2 \times 1,331 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}65\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 108 \text{台}$$

○商圈（店舗を中心に半径1.5km）を5方面①～⑤に分け、各方面別の世帯数比で108台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	609	13.9	15
②	666	15.2	17
③	1,155	26.3	28
④	1,505	34.2	37
⑤	458	10.4	11
計	4,393	100.0	108

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（平成27年7月7日(月)、7月6日(日)）に上記で算出した発生台数108台を加えて、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)

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 (庄交差点)	0.405	0.337	0.486	0.404	
	0.04	0.05	0.04	0.05	北流入直左右
	0.35	0.27	0.35	0.27	南流入直左右
	0.55	0.42	<u>0.72</u>	<u>0.53</u>	西流入直左右
	0.55	0.28	0.55	0.28	東流入直左右
地点2 (白浜北交差点)	0.466	0.435	0.500	0.482	
	0.37	0.33	0.41	0.36	北流入直左右
	0.47	0.46	<u>0.57</u>	<u>0.56</u>	南流入直左右
	0.49	0.52	0.52	0.55	西流入直左右
	0.55	0.53	0.56	0.53	東流入直左右

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	
地点3 (上原田交差点) 平：18時台 休：11時台	0.707	0.731	0.716	0.740	
	0.36	0.21	0.36	0.21	北流入直左
	0.10	0.06	0.22	0.18	北流入右折
	0.62	0.75	0.62	0.75	南流入直左
	0.32	0.30	0.32	0.30	南流入右折
	0.71	0.38	0.71	0.38	西流入直左
	0.54	0.56	0.55	0.58	西流入右折
	0.73	0.55	0.76	0.57	東流入直左
地点4 (花田西交差点) 平：16時台 休：11時台	0.486	0.515	0.506	0.535	
	0.54	0.56	0.54	0.56	北流入直左右
	0.51	0.52	0.51	0.52	西流入直左
	0.52	0.56	0.55	0.59	東流入直進
	0.26	0.27	0.36	0.38	東流入右折

※網かけは最大値を示す。

(2) 騒音の発生に係る事項

県の判断	適
------	---

① 騒音の予測・評価

騒音の総合的な予測・評価

予測地点	隣接地	主な音源	環境基準 (昼間)	等価騒音 レベル	環境基準 (夜間)	等価騒音 レベル
A (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：室外機)	55 dB (B類型)	44 dB	45 dB (B類型)	25 dB
A (H=4.7m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：室外機)		43 dB		25 dB
B (H=1.2m)	住宅	換気扇 (夜間：室外機)		43 dB		32 dB
B (H=4.7m)	住宅	換気扇 (夜間：室外機)		44 dB		33 dB
C (H=1.2m)	事業所	荷さばき作業音 廃棄物収集作業音 (夜間：室外機)		52 dB		34 dB
D (H=1.2m)	事業所	荷さばき作業音 廃棄物収集作業音 (夜間：室外機)		54 dB		32 dB
E (H=1.2m)	未利用地	来店車両走行音 (夜間：室外機)		45 dB		26 dB

→全ての地点において、環境基準を満足している。

発生する騒音ごとの予測・評価

予測地点	隣接地	主な音源	規制基準	騒音レベル
a (H=1.2m)	農地	室外機	45 dB (第2種)	21 dB
a (H=4.7m)	農地	室外機		21 dB
b (H=1.2m)	住宅	室外機		29 dB

b (H=4.7m)	住宅	室外機	45 dB (第2種)	29 dB
c (H=1.2m)	事業所	室外機		32 dB
e (H=1.2m)	道路	室外機		24 dB

→全ての地点において、規制基準を満足している。

(3) 廃棄物等に係る事項

県の判断	適
------	---

○指針の容量を確保する。(廃棄物保管容量 13.5 m³ > 指針 8.10 m³)

廃棄物の種類	平均保管日数	予測排出量	合計
紙製廃棄物等	1日	3.60 m ³	8.10 m ³
金属製廃棄物等		0.12 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.10 m ³	
プラスチック製廃棄物等		3.50 m ³	
生ゴミ等		0.53 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.25 m ³	

○リサイクル品(再利用対象物)保管施設
分別回収を行い、リサイクル可能な廃棄物は、業者に引渡す。

(4) その他の指針関係事項

県の判断	—
------	---

①歩行者の通行の利便の確保のための計画

- ・ 駐車場出入口とは別に、歩行者用の出入口を設置する。
- ・ 駐車場の出口部分には一旦停止線を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制する。

②防犯・防災対策への協力

- ・ 営業時間外は出入口を施錠し、店舗関係者以外の立ち入りを防止する。
- ・ 要請があれば駐車場を避難所として提供する等、積極的に協力するよう検討する。
- ・ 従業員等による巡回を行い、防犯対策に努める。

③街並みづくり等への配慮

- ・ 計画施設周辺の清掃等、街並みの美化に努める。
- ・ 植栽により、敷地内に緑地を設ける。
- ・ 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」及び「姫路市都市景観条例」、「姫路市屋外広告物条例」の基準を遵守し、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。

[敷地緑化]

◇必要緑化面積：5,102 m² (敷地面積) × (100%-建ぺい率 60%) × 50% = 1,020.4 m²

◇計画緑化面積：1,021 m² (平面：530 m²、壁面：491 m²) > 1,020.4 m²

4 法第8条第1項の規定により姫路市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
(街並みづくり等への配慮) ・ 景観法に基づく景観計画区域内の行為届出が必要です。 ・ 屋外広告物条例に基づく許可申請が必要になるおそれがあります。	・ 景観法に基づく届出手続きを行います。 ・ 屋外広告物条例の許可申請を行います。	設置者から対応する旨の回答があり、意見を

<p>(開発行為に関する事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づき、手続きを行ってください。 <p>(駐車場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出口付近の構造について、当該出口から2m後退した車路の中心線上1.4mの高さにおいて道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内において、当該道路を通行する歩行者の存在を確認できること。 (駐車場法施行令第7条第1項第5号) <p>(騒音発生に係る事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・付帯設備である冷凍機用室外機の一部が、環境の保全と創造に関する条例43条に基づく「騒音に係る特定施設等」に該当しているため、条例に基づく設置届出を確実にすること。 ・また、空調機用室外機、冷凍機用室外機及び換気ファン(送風機)が、環境の保全と創造に関する条例第43条に基づく「騒音に係る特定施設等」又は姫路市公害防止条例第23条に基づく「騒音に係る施設」に該当する場合、条例に基づく届出を確実にすること。 「騒音に係る特定施設等」圧縮機(動力が7.5kW以上のもの) 「騒音に係る施設」送風機(定格出力が2.25kW以上のもの) 	<ul style="list-style-type: none"> ・姫路市開発事業における手続きは完了しております。 ・出口から2m後退した車路の中心線上1.4mの高さにおいて、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内の視距を確保します。 ・環境の保全と創造に関する条例43条に基づく「騒音に係る特定施設等」に該当する場合は届出手続きを行います。 ・環境の保全と創造に関する条例第43条に基づく「騒音に係る特定施設等」又は姫路市公害防止条例第23条に基づく「騒音に係る施設」に該当する場合、条例に基づく届出を行います。 	<p>有しない。</p>
---	---	--------------

5 法第8条第2項の規定により住民等から述べられた意見

意見提出なし

6 関係機関からの意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>[県警本部交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、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 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。 3 交通整理員の配置について 繁忙日等については、店舗出入口に交通整理員を配置し、交通の安全を確保さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置する際には、事前に姫路警察署と調整します。 ・来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示によってお客さまに周知します。 ・オープン時や多客の予想される繁忙時には出入口に交通整理員を配置 	<p>設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>りたい。</p> <p>4 駐車対策について</p> <p>ア 来店車両については、店舗周辺の公道上に滞留させないように留意されたい。</p> <p>イ 店舗周辺の駐車対策を検討されたい。</p> <p>5 周辺地域の生活環境の保持について</p> <p>(1) 開店から当分の間、周辺交通の支障の有無を確認すること。</p> <p>(2) 問題が発生した場合は、必要な対策を講じ、関係機関に報告すること。</p> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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していただきたい。 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すること。 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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。 また、新築・既存にかかわらず、敷地内建築物の延べ面積が 10,000 m²以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。 <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、申請等必要な手続きを適切に行ってください。 	<p>します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 来店車両を公道上に滞留させないように、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。 必要駐車台数を満たす駐車場を確保しており、満車による公道への違法駐車はないと考えております。万一、公道への違法駐車があれば、店内放送などによって注意喚起します。 開業から当分の間は、周辺交通の支障の有無を注視します。 来店客車両の影響によって、問題が発生すれば、関係機関と協議し、必要な対策を検討します。 環境の保全と創造に関する条例を遵守し、建築物等緑化計画届を提出します。 近隣の方へは、事前説明しております。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、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を遵守します。なお、本施設の延床面積の合計が 10,000 m²未満です。 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。 各法令に基づく基準等を遵守し、申請等の必要な手続きを行います。 	
---	--	--

[環境整備課]

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努めること。
- ・レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めること。
- ・店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に姫路市に相談のうえ慎重に判断すること。

[下水道課]

- ・汚水及び雨水排水処理にあたっては、市（下水道管理者）と十分調整すること。
- ・県では、雨水に強いまちづくりを目指し、雨水の浸透・貯留などによる流出抑制、適切な水循環・再利用を推進している。施設の整備にあたっては、透水性舗装、浸透管渠、浸透マス、雨水貯留・再利用施設の設置等について配慮すること。

[総合治水課]

- ・当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、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るようお願いいたします。（総合治水条例第10条）
- ・住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いいたします。（総合治水条例第21条）

[農地調整室]

- ・計画区域内には、市街化区域内農地が存していることから、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の転用のための権利移動の届出が必要となる。姫路市農業委員会あて協議することであるが、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。

[総合農政課]

- ・店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずるこ

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物は適正に処理し、排出抑制及び再生利用に努めます。
- ・レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めます。
- ・店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に姫路市に相談します。

- ・汚水及び雨水排水処理にあたっては、姫路市と協議し、計画します。
- ・駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。

[総合治水課]

- ・本開発によって雨水の流出量が増加する場合は、貯留施設の設置を検討します。
- ・駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。

- ・農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の転用の届出手続きは完了しています。

- ・周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。また、開設後、営農上支障が生ずることが明らかになった

とが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。	場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。	
------------------------------------	---------------------------	--

7 法第8条第4項の規定による意見(案)

県の意見の有無	意見を有しない。
付帯事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地内掲示や誘導看板、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を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。 3 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 4 屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺住環境及び営農環境に与える影響の軽減に努めること。 5 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。

議案2

1 届出内容

(新設 届出年月日：平成27年10月5日 根拠条文：法5-1 条例審議：平成27年9月)

名 称	(仮称) ドラッグコスモス姫路北原店			
所在地	姫路市北原 553-1 ほか			
設置者	株式会社コスモス薬品			
小売業者の名称 (業態)	株式会社コスモス薬品 (医薬品等)			
新設年月日	平成28年6月6日			
店舗面積、延べ面積、 建築面積、敷地面積	1,198 m ² 、1,449 m ² 1,510 m ² 、4,473 m ²			
用途地域	第二種中高層住居専用地域			
騒音に係る基準	環境基準： A類型 規制基準： 第2種			
駐車収容台数	50台 (全体台数84台) ≥ 指針台数 46台			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	—
駐輪収容台数	16台			
荷さばき施設面積	32 m ²			
廃棄物等保管容量	13.5 m ³			
営業時間	午前10時 ~ 午後9時45分			
駐車場の利用時間	午前9時30分 ~ 午後10時			
駐車場の出入口の数	入口1箇所、出口1箇所			
荷さばき施設の利用時間帯	午前6時 ~ 午後10時			

2 法第8条第1項の規定による市町の意見及び同条第2項の規定による住民等の意見

市町の意見の有無	意見提出あり
住民等の意見の有無	意見提出なし

3 重要事項

(1) 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46台に対し、来客用駐車台数を50台確保する。なお、全体台数94台のうち、従業員駐車場を10台確保する。

$$[\text{指針式}] \quad 1.198 \text{ km}^2 \times 1,352 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.61 \quad \approx 46 \text{ 台}$$

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時間あたりの来店自動車台数

$$[\text{指針式}] \quad 1.198 \text{ km}^2 \times 1,352 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \quad \approx 76 \text{ 台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径1.5km）を7方面①～⑦に分け、各方面別の世帯数比で76台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	3,135	37.6	28
②	1,901	22.8	17
③	1,717	20.6	16
④	537	6.4	5
⑤	426	5.1	4
⑥	214	2.6	2
⑦	410	4.9	4
計	8,340	100.0	76

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（平成27年3月24日(月)、3月23日(日)）に上記で算出した発生台数76台を加えて、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)

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 (北原交差点)	0.641	0.517	0.691	0.567	
	0.86	0.64	0.86	0.65	北西流入直左右
	0.04	0.01	0.04	0.02	北流入直左右
	0.99	0.82	0.99	0.82	南流入直左右
	0.66	0.61	0.71	0.65	西流入直左右
地点2 (白浜北交差点)	0.66	0.62	0.92	0.87	東流入直左右
	0.357	0.298	0.400	0.340	
	0.61	0.47	0.69	0.55	南流入右左折
	0.35	0.32	0.36	0.33	西流入直右
	0.30	0.28	0.33	0.31	東流入直左

※網かけは最大値を示す。

(2) 騒音の発生に係る事項

県の判断	適
------	---

① 騒音の予測・評価

□ 騒音の総合的な予測・評価

予測地点	隣接地	主な音源	環境基準 (昼間)	等価騒音 レベル	環境基準 (夜間)	等価騒音 レベル
A (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：室外機)	55 dB (A類型)	41 dB	45 dB (A類型)	21 dB
B (H=1.2m)	住宅	荷さばき作業音 廃棄物収集作業音 (夜間：室外機)		53 dB		28 dB
C (H=1.2m)	農地	室外機 (夜間：室外機)		44 dB		38 dB
D (H=1.2m)	農地	来店車両走行音 (夜間：室外機)		40 dB		30 dB
E (H=1.2m)	併用 住宅	来店車両走行音 (夜間：室外機)		44 dB		25 dB

→全ての地点において、環境基準を満足している。

□ 発生する騒音ごとの予測・評価

予測地点	隣接地	主な音源	規制基準	騒音レベル
a (H=1.2m)	道路	室外機	45 dB (第2種)	18 dB
b (H=1.2m)	住宅	室外機		38 dB
c (H=1.2m)	道路	室外機		42 dB
d (H=1.2m)	道路	室外機		27 dB
e (H=1.2m)	道路	室外機		21 dB

→全ての地点において、規制基準を満足している。

(3) 廃棄物等に係る事項

県の判断	適
------	---

○指針の容量を確保する。(廃棄物保管容量 13.5 m³ > 指針 5.58 m³)

廃棄物の種類	平均保管日数	予測排出量	合計
紙製廃棄物等	1日	2.49 m ³	5.58 m ³
金属製廃棄物等		0.08 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.07 m ³	
プラスチック製廃棄物等		2.40 m ³	
生ゴミ等		0.37 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.17 m ³	

○リサイクル品(再利用対象物)保管施設

分別回収を行い、リサイクル可能な廃棄物は、業者に引渡す。

(4) その他の指針関係事項

県の判断	—
------	---

①歩行者の通行の利便の確保のための計画

- ・ 駐車場出入口とは別に、歩行者用の出入口を設置する。
- ・ 駐車場の出口部分には一旦停止線を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制する。

②防犯・防災対策への協力

- ・ 営業時間外は出入口を施錠し、店舗関係者以外の立ち入りを防止する。
- ・ 要請があれば駐車場を避難所として提供する等、積極的に協力するよう検討する。
- ・ 従業員等による巡回を行い、防犯対策に努める。

③街並みづくり等への配慮

- ・ 計画施設周辺の清掃等、街並みの美化に努める。
- ・ 植栽により、敷地内に緑地を設ける。
- ・ 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」及び「姫路市都市景観条例」、「姫路市屋外広告物条例」の基準を遵守し、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。

[敷地緑化]

◇必要緑化面積：4,473 m²（敷地面積）×（100%-建ぺい率 60%）×50%= 894.6 m²

◇計画緑化面積：899 m²（平面：509 m²、壁面：390 m²） > 894.6 m²

4 法第8条第1項の規定により姫路市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>(街並みづくり等への配慮)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づく景観計画区域内の行為届出が必要です。 ・ 屋外広告物条例に基づく許可申請が必要になるおそれがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づく届出手続きを行います。 ・ 屋外広告物条例の許可申請を行います。 	<p>設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>
<p>(駐車場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出口付近の構造について、当該出口から2m後退した車路の中心線上1.4mの高さにおいて道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内において、当該道路を通行する歩行者の存在を確認できること。 <p>(駐車場法施行令第7条第1項第5号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出口から2m後退した車路の中心線上1.4mの高さにおいて、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内の視距を確保します。 	
<p>(騒音発生に係る事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 付帯設備である冷凍機用室外機の一部が、環境の保全と創造に関する条例43条に基づく「騒音に係る特定施設等」に該当しているため、条例に基づく設置届出を確実に行うこと。 ・ また、空調機用室外機、冷凍機用室外機及び換気ファン（送風機）が、環境の保全と創造に関する条例第43条に基づく「騒音に係る特定施設等」又は姫路市公害防止条例第23条に基づく「騒音に係る施設」に該当する場合、条例に基づく届出を確実に行うこと。 <p>「騒音に係る特定施設等」圧縮機（動力が7.5kW以上のもの）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境の保全と創造に関する条例 43条に基づく「騒音に係る特定施設等」に該当する場合は届出手続きを行います。 ・ 環境の保全と創造に関する条例第43条に基づく「騒音に係る特定施設等」又は姫路市公害防止条例第23条に基づく「騒音に係る施設」に該当する場合、条例に基づく届出を行います。 	

「騒音に係る施設」送風機（定格出力が2.25kw以上のもの）		
--------------------------------	--	--

5 法第8条第2項の規定により住民等から述べられた意見
意見提出なし

6 関係機関からの意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>[県警本部交通規制課]</p> <p>1 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、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 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</p> <p>3 交通整理員の配置について 繁忙日等については、店舗出入口に交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</p> <p>(1) 繁忙日等には、店舗出入口に交通整理員を配置されたい。</p> <p>(2) 駐車場入口付近の公道上に車両が滞留しないように配慮されたい。</p> <p>(3) 荷さばき施設に車両が入る際には、交通整理員による誘導を実施されたい。</p> <p>4 駐車対策について ア 来店車両については、店舗周辺の公道上に滞留させないように留意されたい。</p> <p>イ 店舗周辺の駐車対策を検討されたい。</p> <p>5 周辺地域の生活環境の保持について</p> <p>(1) 開店から当分の間、周辺交通の支障の有無を確認すること。</p> <p>(2) 問題が発生した場合は、必要な対策を講じ、関係機関に報告すること。</p> <p>[都市政策課]</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㎡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</p>	<p>・案内誘導看板の設置する際には、事前に飾磨警察署と調整します。</p> <p>・来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示によってお客さまに周知します。</p> <p>・オープン時や多客の予想される繁忙時には出入口に交通整理員を配置します。</p> <p>・来店車両を公道上に滞留させないよう、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。</p> <p>・営業時間中に商品を搬入する際には、従業員等によって車両を誘導し、安全確保に努めます。</p> <p>・来店車両を公道上に滞留させないよう、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。</p> <p>・必要駐車台数を上回る駐車場を確保しており、満車による公道への違法駐車はないと考えております。万一、公道への違法駐車があれば、店内放送などによって注意喚起します。</p> <p>・開業から当分の間は、周辺交通の支障の有無を注視します。</p> <p>・来店客車両の影響によって、問題が発生すれば、関係機関と協議し、必要な対策を検討します。</p> <p>・環境の保全と創造に関する条例を遵守し、建築物等緑化計画届を提出します。</p>	<p>設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>化しなければならない規定があるので留意していただきたい。</p> <p>また、新築又は増築等に係る建築面積が1,000㎡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すること。</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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。 <p>また、新築・既存にかかわらず、敷地内建築物の延べ面積が10,000㎡以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。</p> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、申請等必要な手続きを適切に行ってください。 <p>[環境整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努めること。 レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めること。 店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に姫路市に相談のうえ慎重に判断すること。 <p>[下水道課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 汚水及び雨水排水処理にあたっては、市（下水道管理者）と十分調整すること。 県では、雨水に強いまちづくりを目指し、雨水の浸透・貯留などによる流出抑制、適切な水循環・再利用を推進している。施設の整備にあたっては、透水性舗装、浸透管渠、浸透マス、雨水貯留・再利用施設の設置等について配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣の方へは、事前説明しております。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、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を遵守します。なお、本施設の延床面積の合計が10,000㎡未満です。 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。 各法令に基づく基準等を遵守し、申請等の必要な手続きを行います。 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物は適正に処理し、排出抑制及び再生利用に努めます。 レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めます。 店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に姫路市に相談します。 汚水及び雨水排水処理にあたっては、姫路市と協議し、計画します。 駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。 	
--	--	--

<p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いいたします。(総合治水条例第21条) <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般県道北原八家線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議のうえ、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。 一般県道北原八家線の接道部については、糸引小学校の通学路となっていることから、通学時間帯における車両の入出庫及びガードマンの設置等について、地元と十分に調整を行うこと。 <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画区域内に農地等が存しないことから、特段の意見はない。なお、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>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。 なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。 一般県道北原八家線の道路区域内において、道路工事等を行う場合は、事前に協議のうえ、道路法に基づいて必要な手続きを行います。 出入口には「通学路注意！」の注意喚起看板を設置します。また、繁忙時には交通整理員を配置しますが、開業後の状況をみて、下校時間帯の整理員設置も検討します。なお、地元自治会にも話しております。 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 周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。 開設後、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。 	
--	---	--

7 法第8条第4項の規定による意見(案)

県の意見の有無	意見を有しない。
付帯事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 敷地内掲示や誘導看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺住環境及び営農環境に与える影響の軽減に努めること。 敷地内で計画されている緑地の適切な維持管理に努めること。

議案3

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 28 年 1 月 14 日：根拠条文：条例 3－1）

名 称（新築等の区分）	（仮称）マルイト姫路ビル[新築]		
所在地	姫路市駅前町字御殿前 188－1 ほか		
事業者	マルイト株式会社		
施設の用途	物販店舗（販売品未定）、飲食店、ホテル		
開店時期、 着工時期	平成 30 年 4 月頃、 平成 28 年 7 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	10,843 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	8,000 m ²		
飲食店、映画館等面積	1,569 m ²		
延床面積、敷地面積	29,890 m ² 、 9,498 m ²		
用途地域 他	商業地域		
駐車場の収容台数	199 台 ≧ 必要台数 199 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	24 時間		

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、姫路市都市計画マスタープランの土地利用方針において、「拠点商業業務地」に位置しているため、当該計画は市の土地利用方針に沿った計画となっている。
- 当該施設が計画されている地域は、広域土地利用プログラムの「広域商業ゾーン」（姫路駅周辺ゾーン）に該当し、床面積の上限はない。
- 以上により、本計画は市及び県のまちづくりに関する計画に整合している。

(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】

ア 物販部分の必要駐車台数

指針に基づき算定した結果、必要台数は**148台**となる。

$$[指針式] 8.000 \text{千} \text{m}^2 \times 1,340 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 15.6\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 1.233 \approx 148 \text{台}$$

※ レストラン等の非物販部分（計1,569㎡）については店舗面積の2割以下であるため物販部分の必要駐車台数の内数に含むが、うち、レストラン部分（421㎡）については安全側で検証を行うため、イにおいて別途必要台数を算定する。

イ ホテル部分の必要駐車台数

ホテルについては、物販店舗等の集客に影響を与えないと考えられる併設施設であるため、既存類似施設実績より算定した結果、必要駐車台数は**51台**となる。

ウ 施設全体の必要駐車台数

ア及びイより施設全体の必要駐車台数は199台となり、当該計画は必要駐車台数を満たす199台を確保する。

■既存類似施設 基礎情報

	モントレ大阪	ラ・スール大阪	グラスミア大阪	計画施設
用途地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
駅からの距離	J R大阪駅 0.4 km	J R京橋駅 0.2 km	南海電鉄難波駅 0 km	J R姫路駅 0.1 km
客室数	194 室	240 室	348 室	289 室
宴会場面積	1,545 ㎡	2,182 ㎡	2,504 ㎡	1,137 ㎡
レストラン席数	90 席	125 席	181 席	101 席
婚礼場の有無	有	有	有	無

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時間あたりの来店自動車台数

$$[物販部分] 8.000 \text{千} \text{m}^2 \times 1,340 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 15.6\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 120 \text{台/h}$$

[ホテル] 上記(d)の入庫台数結果より、1時間に発生する自動車台数の最大は 8台/h

○ 商圈（店舗を中心に半径5km）を3方面（A～C）に分け、各方面別の世帯数比で128台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数(世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数(台/h)
A	55,487	39.3	50
B	25,805	18.3	23
C	59,953	43.1	55
計	141,245	100	128

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

- 現況交通量調査（平成27年11月29日(日)、12月1日(火)）に上記で算出した発生台数128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)

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 駅前町東交差点 平：17時台 休：17時台	0.315	0.305	0.354	0.344	東流入直左 東流入右折 南流入直左 南流入右折 西流入直左 西流入右折 北流入直左 北流入右折
	0.12	0.11	0.12	0.11	
	0.12	0.10	0.12	0.10	
	0.41	0.41	0.48	0.48	
	0.03	0.03	0.12	0.13	
	0.31	0.29	0.31	0.29	
	0.06	0.05	0.06	0.05	
	0.35	0.37	0.41	0.43	
0.17	0.26	0.19	0.29		
地点② 北条口3南交差点 平：17時台 休：15時台	0.413	0.334	0.467	0.386	東流入直左右 南流入直左右 西流入直左右 北流入直左右
	0.13	0.03	0.13	0.03	
	0.51	0.38	0.51	0.39	
	0.30	0.33	0.58	0.62	
	0.37	0.33	0.39	0.35	
地点③ ハローワーク 姫路前交差点 平：17時台 休：15時台	0.381	0.265	0.381	0.265	東流入直左右 南流入直左 南流入直進 南流入右折 西流入直左右 北流入直左 北流入直進 北流入右折
	0.44	0.35	0.44	0.35	
	0.42	0.25	0.42	0.25	
	0.40	0.24	0.40	0.24	
	0.01	0.21	0.01	0.23	
	0.14	0.23	0.14	0.23	
	0.26	0.20	0.29	0.23	
	0.25	0.20	0.28	0.23	
0.12	0.13	0.32	0.27		
地点④ 南駅前町北交差点 平：17時台 休：13時台	0.345	0.336	0.389	0.383	東流入直左右 南流入直左 南流入右折 西流入直左右 北流入直左右
	0.31	0.39	0.42	0.50	
	0.33	0.30	0.38	0.35	
	0.06	0.06	0.06	0.06	
	0.25	0.29	0.25	0.29	
0.42	0.35	0.42	0.35		

※網かけは最大値を示す。

(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

○計画地の近くにはJR姫路駅があるが、敷地西側のロータリーは一般車両用のロータリーであり、バスの発着等はないため、影響はほとんどない。

(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

○兵庫県の「景観の形成等に関する条例」及び「姫路市都市景観条例」、「姫路市屋外広告物条例」の基準を遵守し、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。

○「環境の保全と創造に関する条例」に基づく敷地の緑化については不要。なお、建築物の緑化については、屋上の20%以上の緑地を確保する。（敷地内にも一部緑地を確保）

[環境の保全と創造に関する条例による必要緑化面積]

◇必要緑化面積：敷地面積 × (100%-建ぺい率 [100%]) × 50% = 0 m²

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	県の対応
<p>[姫路市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地の存する区域は、都市計画マスタープランにおいては、拠点商業業務地として位置づけられており、都市計画の観点からも支障がないと判断します。 大型バスの乗り入れが考えられるが、その考え方を図面（軌跡図）等で明確にすること。 <p>(その他の意見)</p> <p><街並みづくり等への配慮></p> <ul style="list-style-type: none"> 景観法に基づく景観計画区域内の行為届出が必要です。 屋外広告物条例に基づく許可申請が必要になるおそれがあります。 ホテル等の建築等の適正化に関する条例に基づく同意申請が必要です。 中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例に基づく中高層建築物標識設置届が必要です。 <p><開発行為に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> 姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例第12条に基づく手続きが必要です。 <p><駐車場></p> <ul style="list-style-type: none"> 南東部の車路について、幅員を5.5m以上確保すること。また北東部の車路の幅員を表記すること。 換気、照明等について基準以内であるか明確にすること。 大型バス等の乗車時の車寄せ収容可能台数及び駐車場収容台数をご教示いただきたい。 <p><下水道に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> 汚水排水に係る公共ます等の設置については、事前に下水道整備室整備担当と十分な調整を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> — ホテルの団体利用者を対象として、大型バスの駐車を1台予定していません。車両走行軌跡図につきましては、別添にて添付します。 法令等を遵守し、必要な届出、申請及び措置等を行います。 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 ご指摘の南東部は現在4.4mとなっているため、5.5m以上となるよう設計を見直します。また、北東部の車路の幅員は、6.0mです。 設備設計は現在行っていないため、大店立地法の事前協議時に提示します。 敷地内における大型バス停車場は、1台を計画しています。駐車場収容台数は199台です。 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 	<p>設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p><交通、経路設定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大型バスのアプローチについて要検討していただきたい。 →ホテル日航においては、大型バス利用が増加傾向にある。 →バスが内々環状東線の路上に駐停車すると南駅前広場計画にも悪影響が生じる。 <p>・施設への車両の出入について、左折イン左折アウトにて計画されており、東側道路である内々環状東線の交通に配慮したものとなっている。しかしながら、左折インさせるための迂回路にはシネマコンプレックス及び高架下のピオレ駐車場など交通が集中するような施設が多数あるとともに周辺道路には一方通行の道路が多数あるため、より広範囲での経路設定を検討する必要があるのではないかと。</p> <p>また、案内経路を徹底する方法として、案内看板の設置等を検討する必要があるのではないかと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の乱横断防止と車両等の誤侵入防止のため、使用しない歩道の切り下げ箇所には歩車道境界ブロック設置をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大型バスは、ホテルの利用客を想定しており、大型バスの発着に当たっては、事前にバス会社や旅行代理店と調整し、複数台で入庫する場合は、ご指摘の内々環状東線の路上に駐停車しないよう影響の無い箇所等で待機させ1台ずつ入庫するよう指導を徹底します。 ・現在計画している案内経路に誘導するため、位置は未定ですが案内看板の設置を検討します。 <ul style="list-style-type: none"> ・使用しない歩道の切り下げ箇所には、道路管理者と協議の上、必要な措置を行います。 	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <p>1 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 (2) 右折入庫防止のポストコーンの維持管理を開店後も継続されたい。 (3) 歩道部分にゼブラ帯は設置しないこと。 (4) 観光バス等大型車両の誘導経路について、高架下道路以外を再考されたい。 <p>3 店舗駐車場出入口への交通整理員の配置等について</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 繁忙日については、交通整理員を増員配置し、交通の安全を確保されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置に当たっては、事前に姫路警察署長と調整します。 ・来退店経路を周知するため、広報を徹底します。 ・ポストコーンの維持管理については、道路管理者と調整します。 ・駐車場出入口の通常閉鎖する箇所には、移動可能な三角コーンを置くにとどめます。 ・観光バス等大型車両の誘導経路については、高架下道路以外を利用するよう検討し、姫路警察署長と調整します。 ・繁忙日については、交通整理員を増員配置し、交通の安全を確保しま 	<p>設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>(2) 来店車両が駐車場出入口付近を通過する際に作動する回転灯等により歩行者等に注意喚起を実施されたい。</p> <p>(3) 駐車場入口部分の大型車両停止場所と一般車両入庫動線が輻輳していることから大型車両停止場所を再考されたい。</p> <p>4 駐車対策について</p> <p>(1) 来店した入庫待ち車両が、店舗周辺の公道上に滞留しないように留意されたい。</p> <p>(2) 来客の公道上における短時間駐車防止対策を検討されたい。</p> <p>(3) 来客の歩道上における自転車駐輪防止対策を検討されたい。</p> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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㎡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していただきたい。 <p>また、新築又は増築等に係る建築面積が1,000㎡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すること。</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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。 <p>また、新築・既存にかかわらず、敷地内建築物の延べ面積が10,000㎡以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。</p> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、及び景観の 	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場出口には、歩行者等に出庫する車両があることを知らせる出庫灯を設置する計画です。 大型車両の停止位置を一般車両の入庫動線に重ならないよう検討します。 <ul style="list-style-type: none"> 来店した入庫待ち車両が、店舗周辺の公道上に滞留しないよう店舗周辺の提携駐車場への誘導を検討します。 来客の公道上における短時間駐車防止対策として従業員等による見回りを検討します。 来客の歩道上における自転車駐輪防止対策として従業員等による見回りを検討します。 <ul style="list-style-type: none"> 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 	
--	--	--

<p>形成等に関する条例（兵庫県）が適用されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続きを適切に行ってください。 <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いします。（総合治水条例第 21 条） 今回、計画区域が浸水想定区域に含まれているため、建物又は工作物の所有者等は、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るようお願いします。（総合治水条例第 44 条） 	<ul style="list-style-type: none"> 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 法令等を遵守し、必要な措置等を行います。 	
---	--	--

4 条例第 4 条第 2 項の規定による知事の意見（諮問案）

<p>県の意見の有無</p>	<p>有しない。</p>
<p>付帯事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大型バスの乗降場所が場内の来退店車両動線を妨げたり、大型バスが周辺道路に停留して来退店車両の入出庫に影響を与えることのない計画とすること。 ホテル利用車両により物販店舗用の駐車台数が不足することのないよう、提携駐車場を確保する等、ホテル利用者向けの十分な駐車台数を確保すること。 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。 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

→前回部会（第 53 回部会）での審議を踏まえて、留意事項を一部追記修正

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（修正案）

県の意見の有無	有しない。
付帯事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none">1 大型バスの乗降場所が場内の来退店車両動線を妨げたり、大型バスが周辺道路に停留して来退店車両の入出庫に影響を与えたりすることのない計画とすること。2 ホテル利用車両により物販店舗用の駐車台数が不足することのないよう、提携駐車場を確保する等、ホテル利用者向けの十分な駐車台数を確保すること。3 <u>機械式駐車場（タワー型駐車場・二段式駐車場）の運用に際しては、常時、十分な数の係員を配置して、車両運転及び機械操作を適切に行い、安全かつ円滑な入出庫を図ること。</u>4 <u>駐車場出入口には、常時、交通整理員を配置し、来店車両及び大型バスの安全かつ円滑な入出庫を図ること。</u>5 <u>法届出時までに店舗面積を精査し、当該面積に対応する必要駐車台数に応じて、より安全かつ円滑な入出庫が図られるよう、駐車場の形式、レイアウト等を見直すこと。</u>6 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。7 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

議案 4

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 28 年 2 月 18 日：根拠条文：条例 3-1）

名 称（新築等の区分）	(仮称) ゴダイドラッグ湯村店 （新築）		
所在地	美方郡新温泉町井土字米持前 19 ほか		
事業者	ゴダイ株式会社		
施設の用途	医薬品等販売		
開店時期、 着工時期	平成 29 年 1 月頃 平成 28 年 7 月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	1,546 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		
延床面積、敷地面積	1,546 m ² 、 5,887 m ²		
用途地域 他	都市計画区域外		
駐車場の収容台数	56 台 ≧ 指針台数 52 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 7 時 ～ 翌午前 0 時		

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

○計画地の存する地域は、都市計画区域外であるため、都市計画の観点からは当該施設の立地に対して支障はない。

○当該施設が計画されている地域は、広域土地利用プログラムの適用外の地域である。

(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56台確保する。なお、従業員駐車場については別途8台確保する。

[指針式] $1.369 \text{ km}^2 \times 1,059 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \times \text{平均駐車時間係数} 0.626 \approx 52 \text{ 台}$

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時間あたりの来店自動車台数

[指針式] $1.369 \text{ km}^2 \times 1,059 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 84 \text{ 台}$

○商圈(店舗を中心に半径2km)を3方面A~C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。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
A	150	26.8	23
B	296	53.0	44
C	113	20.2	17
計	559	100.0	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(平成27年8月30日(日)・8月31日(月))に上記で算出した発生台数84台を加えて、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)

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 (出合橋交差点)	0.300	0.259	0.335	0.294	
	0.35	0.44	0.35	0.44	北西流入直進
	0.17	0.13	0.21	0.17	北東流入直進
	0.27	0.18	0.31	0.22	北東流入右折
	0.13	0.12	0.13	0.12	南流入直進
	0.40	0.23	0.49	0.31	南流入右折

※網かけは最大値を示す。

ウ 駐車場出入口の交通容量の検討

○信号機のない交差点の交通容量の計算法(西ドイツの計算法)により評価

○出入口の入出庫による評価は「遅れなし」、「非常に小」、「小」となっており、交通への影響は軽微であると考えられる。

(主道路：県道 47 号浜坂井土線)

出入口	出入口→県道 (右折出庫)		県道→出入口 (右折入庫)	
	平日 (7 時台)	休日 (16 時台)	平日 (7 時台)	休日 (16 時台)
交通容量	263	385	933	971
将来実交通量	23	23	61	61
余裕交通容量	240	362	872	910
指 標	小	非常に小	遅れなし	遅れなし

エ 駐車場出入口について

駐車場法の技術的基準では、通常は交差点内（交差点部から5.0m以内）に出入口を設けてはならないとされているが、国土交通大臣が円滑かつ安全な交通の確保に支障がないと認めたものについては、設置が可能となる。

本店舗については、以下の理由により、交差点内に出入口を設ける必要があることから、国土交通大臣の認定を受け、交差点内に出入口を設置する。

[理由]

- ①出入口を設置できる（幅員6.0mを確保できる）道路は県道47号浜坂井土線のみ。
- ②県道接道部における駐車場法の技術的基準を満たす部分については、「前面道路の右折車線区域内であること」、「敷地対面に事業所駐車場の出入口があり入出庫車両の動線錯綜が想定されること」から出入口設置には適さない。

(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

○計画地の周辺に影響を与えるような公共施設はない。

(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

○兵庫県の「景観の形成に関する条例」及び「屋外広告物条例」の基準を遵守し、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。

※今回は1,000㎡以上の開発行為がないため、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の適用を受けないことから、緑地は設けない計画となっている。

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	県の対応
<p>[新温泉町] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地の存する地域は、都市計画区域外であるため、都市計画の観点からは当該施設の立地に対して支障はないと判断する。 ・兵庫県「景観の形成等に関する条例」の規定に基づく景観形成基準に適合するよう努められたい。なお、同条例の規定に基づく広域景観形成地域「国道9号沿道地域沿 	<ul style="list-style-type: none"> ・－ ・兵庫県「景観の形成等に関する条例」の規定に基づいた計画とします。なお、当該計画では平成28年7月1日以前に届出を行う予定です。現状の基 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>道型広域景観形成地域」指定により新たな広域景観形成基準が定められるので留意されたい。（平成28年7月1日施行予定）</p> <p>（その他の意見）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車の用に供する面積が500 m²以上である場合は、駐車場法の技術基準を満たすよう留意されたい。 ・1,000 m²以上の開発を行う場合は、兵庫県「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の手続きをすること。 ・計画地の存する区域は、主要道路として位置づけている主要地方道浜坂井土線に隣接した立地であり、交通量が多い。また地域の小学校・中学校の通学路となっているため、工事車両や開店後の交通対策については十分注意すること。 	<p>準に適合した計画としますが、平成28年7月1日以後に届出を行う場合は新たな広域景観形成基準に基づいた計画とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部、駐車場法の技術基準（駐車場の出口及び入口の位置）を満たしておりませんが、同法第7条の規定による国土交通大臣認定の事前協議を申請しております。 ・当該計画においては、1,000 m²以上の開発を行う予定はありません。 ・工事車両の進入や開店後の交通対策については、十分配慮致します。 	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に美方警察署長と調整されたい。 2 来退店経路について ア 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。 イ 来退店車両に対する注意喚起看板等の設置箇所については、事前に美方警察署長と調整されたい。 3 駐車場及び駐車場設備について 駐車場出入口の形状については、計画されている3車線構成（入2・出1）から、2車線構成（入1・出1）への変更を検討されたい。 4 店舗出入口への交通整理員の配置について 開店時繁忙期等については、駐車場出入口に交通整理員を配置されたい。 <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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 ・福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。また、新築・既存にかかわらず、敷 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置については、事前に美方警察署と協議を行い、指導内容に基づいた計画とします。 ・開店時のチラシ配布やホームページ等により来退店経路を周知致します。 ・来退店車両に対する注意喚起看板等の設置については、事前に美方警察署と協議を行い、指導内容に基づいた計画とします。 ・駐車場出入口の形状については、2車線構成（入口1箇所・出口1箇所）へ変更致します。 ・開店時や繁忙期等については、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置致します。 ・地元とも協議を行い、事業を行ってまいります。 ・建物施設については、バリアフリーに関する整備基準に適合し、高齢者や障害者の利便及び安全性に配慮致します。なお、当該建築物の延べ面 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

地内建築物の延べ面積が10,000 m²以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。

[景観形成室]

- ・計画地は兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例及び緑豊かな地域環境の形成に関する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、届出等必要な手続きを適切に行ってください。

当該地域の色彩基準は、R・YR・Y系では彩度4以下、それ以外では彩度2以下となっています。建物外観にアクセントカラーとして一部基準を超える色彩を使用する場合には、見付面積の20分の1以下の範囲内に抑え、周辺景観との調和に努めてください。

- ※ 計画地は平成28年7月施行予定の国道9号沿道地域沿道型広域景観形成地域の区域（高原市街地エリア）に該当するため、平成28年7月以降に届出を提出する場合、同広域景観形成基準が適用されることとなります。

[総合治水課]

- ・当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、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るようお願いいたします。（総合治水条例第10条）
- ・住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いいたします。（総合治水条例第21条）

[道路保全課]

- ・県道浜坂井土線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議の上、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。

[河川整備課]

- ・現在の施設計画を確認する限り、河川法に基づく許可申請手続きは必要ありません。なお、計画に変更が生じた場合は、改めて相談してください。

積は10,000 m²を下回る計画です。

- ・兵庫県の「景観の形成等に関する条例」、「屋外広告物条例」に基づいた計画と致します。なお、当該計画においては、1,000m²以上の開発行為を行う予定はないため、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の適用は受けません。
- ・各法令に基づく基準等を遵守するとともに、届出等必要な手続きを適切に行います。なお、当該計画では平成28年7月1日以前に「景観の形成等に関する条例」に基づく届出を行う予定ですが、平成28年7月1日以後に届出を行う場合は新たな広域景観形成基準に基づいた計画とします。

- ・当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、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を検討します。
- ・必要に応じて建物又は工作物における雨水貯留浸透施設等の設置を検討します。

- ・県道浜坂井土線の道路区域内において、道路工事等を行う場合は、事前に協議の上、道路法に基づいて必要な手続きを行います。

- ・計画に変更が生じた場合には、必要に応じて手続きを行います。

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）

県の意見の有無	有しない。
付帯事項の有無	次の留意事項を付記する。 1 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。 2 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 3 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 4 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

議案5

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 28 年 2 月 2 日：根拠条文：条例 3－1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス志筑店（新築）		
所在地	淡路市志筑 1358－1 ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	医薬品等販売		
開店時期、 着工時期	平成 28 年 11 月頃 平成 28 年 5 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,086 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,697 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	2,086 m ² 、 5,903 m ²		
用途地域 他	無指定地域		
駐車場の収容台数	68 台 ≧ 指針台数 67 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 10 時 ～ 午後 10 時		

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、淡路市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の充実したにぎわいあるまちづくりをテーマに、公共施設や運動公園、テーマパーク、教育・商業施設などの集積、流通に最適な道路環境を活かし、市の行政、商業・産業の中核としての機能充実を目指していることから、当該施設の立地は土地利用方針に沿った計画である。
- 当該施設が計画されている地域は、広域土地利用プログラムの適用外の地域である。
- 以上により、本計画は市及び県のまちづくりに関する計画に整合している。

(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67台に対し、来客用駐車台数を68台確保する。なお、従業員駐車場については別途16台確保する。

$$[\text{指針式}] 1.697 \text{ km}^2 \times 1,049 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.656 \approx 67 \text{ 台}$$

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時間あたりの来店自動車台数

$$[\text{指針式}] 1.697 \text{ km}^2 \times 1,049 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 103 \text{ 台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径2km）を6方面①～⑥に分け、各方面別の世帯数比で103台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	263	9.2	10
②	536	18.7	19
③	362	12.6	13
④	815	28.5	29
⑤	561	19.6	20
⑥	325	11.4	12
計	2,862	100.0	103

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（平成27年12月21日(月)、12月20日(日)）に上記で算出した発生台数103台を加えて、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)

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 (志筑天神交差点)	0.415	0.273	0.452	0.307	
	0.50	0.29	0.52	0.30	北流入直左右
	0.62	0.44	0.70	0.52	南流入直左右
	0.39	0.23	0.40	0.25	西流入直左右
	0.33	0.22	0.35	0.24	東流入直左右
地点2 (田井交差点)	0.283	0.225	0.331	0.270	
	0.55	0.43	0.66	0.53	北流入直左右
	0.47	0.32	0.51	0.36	南流入直左右
	0.15	0.13	0.18	0.16	西流入直左右
	0.18	0.15	0.20	0.16	東流入直左右

※網かけは最大値を示す。

ウ 駐車場出入口の交通容量の検討

- 信号機のない交差点の交通容量の計算法（西ドイツの計算法）により評価
- 出入口の評価は「遅れなし」「小」「非常に小」となっており交通への影響は軽微であると考えられる。

（主道路：市道志筑中央線）

出入口	市道志筑中央線→出入口 (右折入庫)		出入口→市道志筑中央線 (右折出庫)	
	平日(17時台)	休日(16時台)	平日(17時台)	休日(16時台)
交通容量	850	940	265	440
将来実交通量	41	41	62	62
余裕交通容量	809	899	203	378
指 標	遅れなし	遅れなし	小	非常に小

(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

- 計画地の周辺に影響を与えるような公共施設はない。

(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、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。
- 「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」を遵守し、緑化基準に従い敷地の緑化を行う。

[敷地緑化]

$$\diamond \text{必要緑化面積} : 5,903 \text{ m}^2 \text{ (敷地面積)} \times 10\% \text{ (まちの区域)} = 590.3 \text{ m}^2$$

$$\diamond \text{計画緑化面積} : 860 \text{ m}^2 \text{ (敷地緑化)} > 590.3 \text{ m}^2$$

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	県の対応
<p>[淡路市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地の存する地域は、淡路市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の充実したにぎわいあるまちづくりをテーマに、公共施設や運動公園、テーマパーク、教育・商業施設などの集積、流通に最適な道路環境を活かし、市の行政、商業・産業の中核としての機能充実を目指していることから、土地利用方針にも沿っており、周辺の居住環境に与える悪影響がなければ、特に支障がないものと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ - 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>(その他の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地に田井B遺跡（遺跡番号143）が存在することから、市教育委員会に対する埋蔵文化財発掘の届出等の手続きについて遺漏なきようお願いしたい。 まちづくり、商工業振興事業等の地域課題に対しては、淡路市商工会等の地元経済団体と連携・協力をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 市教育委員会と協議のうえ、埋蔵文化財発掘の届出手続きを行います。 地元経済団体とは可能な範囲でご協力させていただきます。 	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に淡路警察署長と調整されたい。 来退店経路について 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。 交通整理員の配置について 繁忙日等については、店舗出入口に交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。 駐車対策について 来店車両については、店舗周辺の公道上に滞留させないように留意されたい。 <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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。 また、新築・既存にかかわらず、敷地内建築物の延べ面積が 10,000 m²以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。 <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地は兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例及び緑豊かな地域環境の形成に関する条例が適用されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する際には、事前に淡路警察署と調整します。 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示によってお客さまに周知します。 オープン時や多客の予想される繁忙時には出入口に交通整理員を配置します。 来店車両を公道上に滞留させないように、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。 近隣の方へは、事前説明しております。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、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を遵守します。なお、本施設の延床面積の合計が 10,000 m²未満です。 兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例及び緑豊かな地域環境の形成に関する条例を遵守します。 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

- ・各法令に基づく基準等を遵守するとともに、届出等必要な手続きを適切に行ってください。

当該地域の色彩基準は、R・YR・Y系では彩度4以下、それ以外では彩度2以下となっています。

建物外観にアクセントカラーとして一部基準を超える色彩を使用する場合には、見付面積の20分の1以下の範囲内に抑え、周辺景観との調和に努めてください。

[総合治水課]

- ・当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、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るようお願いいたします。（総合治水条例第10条）
- ・住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いいたします。（総合治水条例第21条）

[農地調整室]

- ・本件に関しては、平成27年9月4日付にて農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第5条に基づく農地等の転用のための権利移動許可申請書が提出されており、現在手続中である。ただし、申請時の農地転用面積は4,871㎡であり、計画書に記載の敷地面積5,903㎡と差異が生じている。差異面積1,031㎡のなかに、仮に農地が含まれているのであれば、別途、法第5条に基づく申請手続が必要となるので、留意されたい。
- ・なお、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。

[総合農政課]

- ・店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。
なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合

- ・各法令に基づく基準等を遵守し、申請等の必要な手続きを行います。

- ・本開発によって雨水の流出量が増加する場合は、貯留施設の設置を検討します。

- ・駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。

- ・農地転用については、手続中です。なお、農地転用面積と計画書に記載の敷地面積の差異については、土地登記簿の公簿面積では4,871㎡でしたが、実測の測量面積では5,903㎡となります。なお、差異面積1,031㎡の中に、仮に農地が含まれているのであれば、別途、法第5条に基づく申請手続を行います。

- ・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

- ・周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。
開設後、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の

<p>は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。</p> <p>[河川整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該計画地は河川区域外であり、現在の施設計画を確認する限り河川区域内での行為が無いことから、河川法に基づく許可申請手続きは必要ありません。 <p>なお、当該計画地等の雨水排水のための排水管が河川区域内に設置されていることから、計画変更等により当該排水管に係る行為が発生する場合は、改めて協議してください。</p> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、洲本土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、所要の手続きを行うこと。 <p>[経営商業課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 淡路県民局の意見を踏まえ立地してください。なお、近隣の商業施設から要望が出た場合、なるべくそれに添った計画をしてください。 (淡路県民局の意見) 地元雇用や地元仕入に努めることに加え、地元経済団体との連携・協力について取り組まれない。 	<p>除去等のための対策を検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画変更等により当該排水管に係る行為が発生する場合は、改めて協議します。 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可手続きについては、洲本土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、手続きを行います。 近隣の商業施設や地元経済団体から要望があった場合は、可能な範囲でご協力させていただきます。なお、従業員やパート等の採用については、地元雇用に努めます。 	
---	---	--

4 条例第 4 条第 2 項の規定による知事の意見(案)

<p>県の意見の有無</p>	<p>有しない。</p>
<p>付帯事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、ガラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。

議案6

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 28 年 2 月 4 日：根拠条文：条例 3－1）

名称（新築等の区分）	(仮称) ドラッグコスモス三原店 (新築)		
所在地	南あわじ市市善光寺字切張 25-18 ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	医薬品等販売		
開店時期、 着工時期	平成 28 年 11 月頃 平成 28 年 5 月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	1,878 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,420 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	1,878 m ² 、 4,992 m ²		
用途地域 他	無指定地域		
駐車場の収容台数	55 台 ≧ 指針台数 55 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 10 時 ~ 午後 10 時		

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、南あわじ市都市計画マスタープランにおいて、商業・業務地に位置付けられており、市の中心として公共・公益施設等を適切に誘導し、便利で安全な市街地の形成を図っているため、当該施設の立地は土地利用方針に沿った計画である。
- 当該施設が計画されている地域は、広域土地利用プログラムの適用外の地域である。
- 以上により、本計画は市及び県のまちづくりに関する計画に整合している。

(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台確保する。なお、従業員駐車場については別途8台確保する。

$$〔指針式〕 1.420 \text{ km}^2 \times 1,057 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \times \text{平均駐車時間係数} 0.630 \approx 55 \text{ 台}$$

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 時間あたりの来店自動車台数

$$〔指針式〕 1.420 \text{ km}^2 \times 1,057 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 86 \text{ 台}$$

○ 商圏（店舗を中心に半径 2 km）を 6 方面①～⑥に分け、各方面別の世帯数比で 86 台/h を各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	478	17.8	15
②	268	10.0	9
③	810	30.2	26
④	653	24.4	21
⑤	347	13.0	11
⑥	122	4.6	4
計	2,678	100.0	86

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（平成27年4月27日(月)、4月26日(日))に上記で算出した発生台数86台を加えて、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)

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 (南あわじ警察署 前交差点)	0.324	0.211	0.361	0.247		
	0.35	0.24	0.35	0.24	北流入直左右	
	0.48	0.35	0.51	0.38	南流入直左右	
	平：17時台	0.12	0.06	0.16	0.11	西流入直左右
	休：17時台	0.22	0.10	0.29	0.17	東流入直左右
地点2 (西川橋西詰交差点)	0.443	0.319	0.465	0.340		
	0.33	0.24	0.36	0.27	北流入直左右	
	0.65	0.43	0.71	0.49	南流入直左右	
	平：17時台	0.25	0.22	0.26	0.23	西流入直左
	休：11時台	0.20	0.13	0.20	0.13	西流入右折
		0.41	0.32	0.41	0.32	東流入直左
	0.02	0.03	0.02	0.03	東流入右折	

※網かけは最大値を示す。

ウ 駐車場出入口の交通容量の検討

- 信号機のない交差点の交通容量の計算法（西ドイツの計算法）により評価
 - 出入口の評価は「遅れなし」となっており交通への影響は軽微であると考えられる。
- （主道路：市道 201 号線）

出入口	出入口→市道国分善光寺線 (右折出庫)	
	平日(17時台)	休日(15時台)
交通容量	750	817
将来実交通量	51	51
余裕交通容量	699	766
指 標	遅れなし	遅れなし

(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

- 計画地の周辺に影響を与えるような公共施設はない。

(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、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。
- 「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」を遵守し、緑化基準に従い敷地の緑化を行う。

[敷地緑化]

- ◇必要緑化面積：さとの区域 1,060 m²（さとの区域敷地面積）×20%（さとの区域）= 212 m²
 まちの区域 3,932 m²（まちの区域敷地面積）×10%（まちの区域）=393.2 m²
 合計 212 m²+393.2 m²=605.2 m²
- ◇計画緑化面積：769 m²（敷地緑化） > 605.2 m²

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	県の対応
<p>[南あわじ市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南あわじ市都市計画マスタープラン（平成23年3月策定）において、該当地の周辺は商業・業務地に位置付けられており、市の中心として公共・公益施設等を適切に誘導し、便利で安全な市街地の形成を図るとしている。今回の出店計画は、中心地の利便性に資するものであり、都市計画マスタープランとの整合性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ - 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>

<p>については支障なし。</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発許可、建築確認、屋外広告物条例、緑条例、福祉のまちづくり条例、景観条例（大規模建築等届出）について、まだ申請が出ていない。駐車場法については該当なし。 <p>（その他の意見）</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が約5,000㎡あり、周囲に消火栓等十分な水利が見受けられないため、独自の消防水利が必要と思われます。今後都市計画法第29条に基づく開発協議等の中で常備消防との協議を十分行った上で指導に従ってください。 計画地に隣接する道路は、市小学校及び三原中学校の通学路になっており、店舗ができることにより通行量が増えることが予想されます。利用者及び関係者の交通マナーの徹底や、必要に応じて駐車場への警備員の配置等により、通学路として利用している児童、生徒の安全確保に十分な配慮をいただきますようお願いいたします。特に通学時間帯（7:15～8:15、15:00～19:00）については、特に安全確保に配慮いただきますようお願いいたします。 淡路広域水道企業団の配水管V P φ 150 mm及びV P φ 50 mmが南あわじ市道沿いに埋設されているので、今回施設に引込可能であります。淡路広域水道企業団条例及び規則に基づき適正に申請くださいますようお願いいたします。 当該区域は下水道整備済み（平成16年度工事）地区であるため、公共ます特別設置申請が必要。また、計画地の一部が下水道認可区域外であるため、処理区域外使用許可申請が必要である。ただし、地形的な特殊条件等やむを得ない場合は、合併処理浄化槽による処理も可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可手続きは現在、協議中です。また、建築確認、屋外広告物条例、緑条例、福祉のまちづくり条例、景観条例（大規模建築等届出）については今後、関係課と協議のうえ、申請手続きを行います。 消防水利については、開発協議の中で、関係課と協議し、計画します。 通学時間帯を外した商品搬入や、出入口には「通学路注意！」と記載した看板の設置、一旦停止を呼びかける注意喚起看板の設置等を行います。また、繁忙時には出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努めます。 水道の引き込み計画については、淡路広域水道企業団と協議のうえ、淡路広域水道企業団条例及び規則に基づき、申請手続きを行います。 下水道の計画については、公共ます特別設置申請および処理区域外使用許可申請の手続きを行います。 	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に南あわじ警察署長と調整されたい。 来退店経路について 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する際には、事前に南あわじ警察署と調整します。 	<p>事業者から対応する旨の回答があり、意見を有</p>

<p>来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</p> <p>3 交通整理員の配置について 繁忙日等については、店舗出入口及び周辺交差点等に交通整理員を配置されたい。</p> <p>4 駐車対策について ア 来店車両については、店舗周辺の公道上に滞留させないように留意されたい。</p> <p>イ 南側市道のゼブラ部分に来店車両が駐車することがないように駐車対策を検討されたい。</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、今後とも地元との十分な話し合いによる事業の展開を求める。 福祉のまちづくり条例では、新築建築物はバリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存建築物は適合に努めなければならない。 また、新築・既存にかかわらず、敷地内建築物の延べ面積が 10,000 m²以上あれば、バリアフリー情報を公表しなければならないので、留意していただきたい。 <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地は兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例及び緑豊かな地域環境の形成に関する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、届出等必要な手続きを適切に行ってください。 	<ul style="list-style-type: none"> 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示によってお客さまに周知します。 オープン時や多客の予想される繁忙時には出入口に交通整理員を配置します。 来店車両を公道上に滞留させないように、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。 必要駐車台数を満たす駐車場を確保していることから、満車による違法駐車はないと考えております。万一、違法駐車が発生があれば、店内放送等によって注意喚起します。また、開業後は南側市道のゼブラ部分については、注視したいと思います。 近隣の方へは、事前説明しております。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、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を遵守します。なお、本施設の延床面積の合計が 10,000 m²未満です。 兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例及び緑豊かな地域環境の形成に関する条例を遵守します。 各法令に基づく基準等を遵守し、申請等の必要な手続きを行います。 	<p>しない。</p>
--	---	-------------

当該地域の色彩基準は、R・YR・Y系では彩度4以下、それ以外では彩度2以下となっています。

建物外観にアクセントカラーとして一部基準を超える色彩を使用する場合には、見付面積の20分の1以下の範囲内に抑え、周辺景観との調和に努めてください。

[総合治水課]

- 当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、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るようお願いします。（総合治水条例第10条）
- 住宅、店舗その他の小規模な建物又は耕作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をするようお願いします。（総合治水条例第21条）

[農地調整室]

- 計画区域内には農地が存していることから、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の転用のための権利移動に関する知事の許可が必要となる。ついては、事前に南あわじ市農業委員会及び県洲本農林水産振興事務所あて相談のうえ、許可申請手続を行われたい。
- なお、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。

[総合農政課]

- 店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。
なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。

[河川整備課]

- 当該計画地の一部は河川保全区域に該当しますが、現在の施設計画を確認する限り、

- 本開発によって雨水の流出量が増加する場合は、貯留施設の設置を検討します。

- 駐車場の一部をグラスパーキングとする等といった対策を検討します。

- 南あわじ市農業委員会及び県洲本農林水産振興事務所と協議し、農地転用の許可申請手続を行います。

- 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

- 周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。
開設後、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。

- 計画に変更が生じた場合は、関係課と協議させていただきます。

<p>河川法に基づく許可申請手続きは必要ありません。</p> <p>なお、計画に変更が生じた場合は、改めて相談してください。</p> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、洲本土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、所要の手続きを行うこと。 <p>[経営商業課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 淡路県民局の意見を踏まえ立地してください。なお、近隣の商業施設から要望が出た場合、なるべくそれに添った計画をしてください。 <p>(淡路県民局の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 既成市街地との調和に配慮し良好な市街地形成に努めるとともに、交通安全や円滑な交通処理に配慮されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可手続きについては、洲本土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、手続きを行います。 近隣の商業施設や地元経済団体から要望があった場合は、可能な範囲でご協力させていただきます。 	
---	---	--

4 条例第 4 条第 2 項の規定による知事の意見(案)

<p>県の意見の有無</p>	<p>有しない。</p>
<p>付帯事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来店客の安全確保に努めること。 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景緑化に努めること。