

# 議案 1

## 1 届出内容

(新設 届出年月日：平成29年1月18日 根拠条文：法5-1 条例審議：平成28年9月)

名 称	(仮称) 明石西インター南計画			
所在地	明石市魚住町清水 2464 番 1			
設置者	株式会社トリアルカンパニーほか			
小売業者の名称 (業態)	株式会社トリアルカンパニー、株式会社ユウキ自動車			
新設年月日	平成 29 年 9 月 19 日			
店舗面積	4,119 m <sup>2</sup>			
延べ面積、建築面積、敷地面積	5,693 m <sup>2</sup> 、5,756 m <sup>2</sup> 、27,345 m <sup>2</sup>			
用途地域	第二種住居地域			
騒音に係る基準	環境基準：A 類型、B 類型 規制基準：第 2 種			
駐車収容台数	215 台 (≧ 必要台数 199 台)			
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数	176 台
駐輪収容台数	60 台			
荷さばき施設面積	120.0m <sup>2</sup>			
廃棄物等保管容量	34.2m <sup>3</sup>			
営業時間	24時間 (※株式会社ユウキ自動車は午前10時から午後7時)			
駐車場の利用時間	24時間			
駐車場の出入口の数	出入口 1 箇所、入口 1 箇所、出口 2 箇所			
荷さばき施設の利用時間帯	午前 6 時から午後10時まで			

## 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】

指針式に基づく必要駐車台数199台に対し、215台を確保する。

[指針式]

4.  $119\text{千m}^2 \times 976\text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{自動車分担率}70\%$

$\div \text{平均乗車人員}2.0\text{人/台} \times \text{平均駐車時間係数}0.878 \times \text{併設施設割増係数}1.119(\text{※}) = 199\text{台}$

※併設施設の割合：

$1,314\text{m}^2$  (飲食店 $181\text{m}^2$ +アミューズメント等 $1,118\text{m}^2$ +ATM $15\text{m}^2$ /物販店舗 $4,119\text{m}^2 = 31.9\%$

#### 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時間あたり来店自動車台数

指針及び既存類似店実績に基づき算出した結果、店舗新設によるピーク時発生交通量は平日180台/h、休日227台/hとなった。

	平日	休日
物販店舗 (※1)	156台/h	203台/h
併設施設 (※2)	24台/h	24台/h
計	180台/h	227台/h

#### ■物販店舗ピーク時交通量 (※1)

[指針式]

4.  $119\text{千m}^2 \times 976\text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{自動車分担率}70\%$

$\div \text{平均乗車人員}2.0\text{人/台} = 203\text{台/h}$

既存類似店の年間レジ客数の平日/休日比が0.77であることから、休日を203台とし、平日を156台 (203台×0.77) とする。

(参考) 既存類似店 (スーパーセンタートライアル) の年間レジ客数の平休日比

	姫路店	和泉店	二色浜店
所在地	兵庫県姫路市	大阪府和泉市	大阪府貝塚市
店舗面積	3,664m <sup>2</sup>	3,150m <sup>2</sup>	7,582m <sup>2</sup>
営業時間	24時間	24時間	24時間
来客数比率(平日/休日)	0.75	0.77	0.76

#### ■併設施設ピーク時交通量 (※2)

[指針式]

4.  $119\text{千m}^2 \times 976\text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{自動車分担率}70\%$

$\div \text{平均乗車人員}2.0\text{人/台} \times \text{併設施設係数}0.119 = 24\text{台/h}$

○商圈（店舗を中心に半径3km）を6方面に分け、各方面別の世帯数比で平日180台/h、休日227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)	
			平日	休日
1	10,972	25.4	46	58
2	4,223	9.8	18	22
3	2,165	5.0	9	11
4	2,650	6.1	11	14
5	8,875	20.6	37	47
6	14,266	33.1	59	75
計	43,151	100.0	180	227

### 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28年6月5日(日)・6月7日(火)（地点Eは平成28年8月28日(日)・8月29日(月)）の台数に、上記で算出した発生台数（平日180台/h、休日227台/h）を加えて、交差点需要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。

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 (清水) 平：17時台 休：11時台	0.647	0.631	<u>0.720</u>	<u>0.716</u>	
	0.53	0.53	0.53	0.53	西流入左直
	0.13	0.17	0.13	0.17	西流入右折
	0.53	0.63	0.53	0.63	東流入左直
	0.52	0.41	0.58	0.48	東流入右折
	0.72	0.74	<u>0.79</u>	<u>0.84</u>	北流入左直
	0.42	0.19	0.58	0.35	北流入右折
	0.68	0.54	0.72	0.59	南流入左直
	0.23	0.22	0.24	0.23	南流入右折
地点B (清水北) 平：18時台 休：11時台	0.307	0.254	<u>0.362</u>	<u>0.334</u>	
	0.07	0.06	0.07	0.06	西流入左直右
	0.09	0.03	0.19	0.17	東流入左直右
	0.39	0.30	<u>0.43</u>	0.36	北流入左直
	0.01	0.01	0.12	0.13	北流入右折
	0.35	0.32	0.38	<u>0.40</u>	南流入左直右
地点C (明石西インター) 平：17時台 休：15時台	0.530	0.425	<u>0.602</u>	<u>0.528</u>	
	0.70	0.50	0.73	0.53	<u>西流入左直右</u>
	0.60	0.51	0.65	0.58	<u>西流入右折</u>
	0.25	0.28	0.25	0.28	東流入左折
	0.30	0.33	0.30	0.33	東流入直右
	0.77	0.57	<u>0.94</u>	<u>0.80</u>	北流入左直
	0.43	0.35	0.45	0.37	北流入右折
	0.59	0.32	0.70	0.46	<u>南流入左折</u>
	0.61	0.40	0.64	0.43	<u>南流入直進</u>
0.64	0.41	<u>0.94</u>	0.64	南流入右折	

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D (六分一)  平：18時台 休：12時台	0.605	0.486	0.701	0.604	
	0.69	0.48	0.95	0.82	西流入左直右
	0.59	0.45	0.61	0.48	東流入左折
	0.54	0.43	0.54	0.43	東流入直右
	0.30	0.27	0.30	0.28	北流入左直
	0.14	0.10	0.15	0.11	北流入右折
	0.54	0.50	0.55	0.52	南流入左直
地点E (中岡)  平：17時台 休：11時台	0.44	0.40	0.45	0.42	南流入右折
	0.473	0.373	0.550	0.503	
	0.60	0.50	0.66	0.58	西流入左直右
	0.58	0.51	0.93	0.94	東流入左直右
	0.81	0.59	0.81	0.59	北流入左直右
0.61	0.55	0.73	0.71	南流入左直右	

※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)	ガソリン スタンド	来店車両走行音	55 dB (B類型)	47 dB	45 dB (B類型)	45 dB
B	(H=1.2m)	飲食店 壁面	来店車両走行音		38 dB		36 dB
C	(H=1.2m)	農地	荷さばき作業音		60 dB		41 dB
C´	(H=1.7m)	住宅壁面	荷さばき作業音		44 dB		30 dB
	(H=4.7m)			44 dB	30 dB		
D	(H=1.2m)	農地	冷凍室外機	55 dB (A類型)	57 dB	45 dB (A類型)	52 dB
D´	(H=1.2m)	住宅壁面	冷凍室外機		51 dB		43 dB
	(H=4.2m)				51 dB		44 dB
E	(H=1.2m)	住宅壁面	来店車両走行音	53 dB	45 dB		
	(H=4.2m)			53 dB	45 dB		
F	(H=1.2m)	住宅壁面	来店車両走行音	50 dB	39 dB		
	(H=4.2m)			50 dB	39 dB		
G	(H=1.2m)	農地	来店車両走行音	49 dB	40 dB		
H	(H=1.2m)	事業所壁面	来店車両走行音	45 dB	40 dB		

- ・予測地点A、B、E、F、G、Hにおいて環境基準を満足する。
- ・予測地点Cにおいて昼間の等価騒音レベルが環境基準を超過するが、保全対象物壁面であるC´において環境基準を満足する。
- ・予測地点Dにおいて昼間・夜間の等価騒音レベルが環境基準を超過するが、保全対象物壁面であるD´において環境基準を満足する。

□ 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	来店車両走行音	45 dB (第2種)	<u>70 dB</u>
a'	(H=1.2m)	ガソリン スタンド	来店車両走行音		45 dB
b	(H=1.2m)	道路	キュービクル		39 dB
c	(H=1.2m)	農地	来店車両走行音		<u>46 dB</u>
c'	(H=1.7m)	住宅	来店車両走行音		33 dB
	(H=4.7m)				33 dB
d	(H=1.2m)	農地	冷凍室外機		<u>52 dB</u>
d'	(H=1.2m)	住宅	換気設備		41 dB
	(H=4.2m)				42 dB
e	(H=1.2m)	住宅	来店車両走行音		45 dB
	(H=4.2m)				45 dB
f	(H=1.2m)	住宅	来店車両走行音		43 dB
	(H=4.2m)				42 dB
g	(H=1.2m)	道路	来店車両走行音		<u>70 dB</u>
g'	(H=1.2m)	農地	来店車両走行音		<u>54 dB</u>
g''	(H=1.2m)	共同住宅	来店車両走行音		<u>47 dB</u>
	(H=4.2m)				<u>47 dB</u>
	(H=7.2m)				<u>46 dB</u>
	(H=10.2m)			<u>46 dB</u>	
	(H=13.2m)			45 dB	
g'''	(H=1.2m)	共同住宅 壁面	来店車両走行音	41 dB	
	(H=4.2m)			41 dB	
	(H=7.2m)			41 dB	
	(H=10.2m)			41 dB	
	(H=13.2m)			40 dB	
h	(H=1.2m)	道路	来店車両走行音	<u>70 dB</u>	
h'	(H=1.2m)	事業所	来店車両走行音	37 dB	

- ・予測地点 b、e、f において規制基準を満足する。
- ・予測地点 a、c、d、h において規制基準を超過するが、直近の保全対象物等の敷地境界である予測地点 a'、c'、d'、h' において規制基準を満足する。
- ・予測地点 g において規制基準を超過し、直近の保全対象物敷地境界である予測地点 g'' においても規制基準を超過するが、保全対象物壁面である予測地点 g''' において規制基準を満足する。

(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 34.2 m<sup>3</sup> > 指針 18.9 m<sup>3</sup>)

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	8.45 m <sup>3</sup>	18.9 m <sup>3</sup>
金属製廃棄物等		0.28 m <sup>3</sup>	
ガラス製廃棄物等		0.24 m <sup>3</sup>	
プラスチック製廃棄物等		8.10 m <sup>3</sup>	
生ゴミ等		1.25 m <sup>3</sup>	
その他可燃性廃棄物等		0.58 m <sup>3</sup>	

○リサイクル品(再利用対象物)保管施設  
分別保管を行い、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	適
------	---

①歩行者の通行の利便の確保のための計画

- ・南側出口(出口②)については、前面道路が通学路となっているため、開店後、当面の間、交通整理員を配置するとともに、登校時間帯と重なる午前7時から9時までは閉鎖する。
- ・あわせて、歩行者等の注意喚起看板を設置する。

②防犯・防災対策への協力

- ・行政等から具体的な協力要請があれば、必要な協力をを行う。

③街並みづくり等への配慮に関する事項

- ・「明石市都市景観条例」及び「屋外広告物条例」を遵守し、周辺と調和した良好な景観形成を図る。
- ・「環境の保全と創造に関する条例」を遵守し、敷地の一部を緑化する。

<必要緑化面積>

※条例上、緑化義務があるのは建築面積1,000m<sup>2</sup>以上の新築行為があるトライアル側の敷地のみ  
敷地必要緑化面積：16,009m<sup>2</sup>(トライアル側敷地面積) × (100% - 建ぺい率60%) × 50%  
= 3,202m<sup>2</sup>

<計画緑化面積>

敷地計画緑化面積 : 1,625m<sup>2</sup>  
屋上太陽光パネル面積 : 1,601m<sup>2</sup> ※設置面積(3,202m<sup>2</sup>)の1/2を緑化面積として算入可  
計画緑化面積合計 : 1,625m<sup>2</sup> + 1,601m<sup>2</sup> = 3,226m<sup>2</sup> ≥ 3,202m<sup>2</sup>

#### 4 法第8条第1項の規定により明石市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>(1) 法令に基づく届出及び規制基準の遵守</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設リサイクル法の届出が必要な工事の場合は届け出ること。</li> <li>・下水道法対象施設の設置計画がある場合は協議すること。</li> <li>・事業所における騒音の規制基準を遵守するよう努めること。</li> </ul> <p>(2) 近隣の中学校、小学校、幼稚園の登下校や登降園時等における安全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側市道は通学路となっているため、南出口には登下校時に交通整理員を2名以上配置するとともに、通学路と認識できるよう看板等を設置し、児童の安全確保に努めること。また、当該道路に設けられている近隣店舗の出入口と同様に、午後9時から翌午前10時まで閉鎖し、登校時等の安全確保に努めること。</li> <li>・南側市道については、南出口から東方向が車両の抜け道として通行されることが考えられるため、南出口における左折禁止の周知徹底及び交通整理員への指導の徹底に努めること。</li> <li>・東側市道は通学路となっているため、計画図面に明記しているように、当該道路から敷地内への車両進入防止を徹底し、登下校時の安全確保に努めること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該工事においては、建設リサイクル法に基づく届出を行っています。</li> <li>・下水道法の対象施設の設置予定はありません。</li> <li>・事業所における騒音の規制基準を遵守するよう努めます。</li> <li>・南側出口については、オープン後3か月は以下のとおり運用します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>○交通整理員を1名又は2名配置</li> <li>○平日の午前7時から午前9時まで閉鎖（近隣小学校児童の登校時間帯の安全対策）</li> </ul> </li> <li>・上記運用をオープン後3か月間継続し、その状況について自治会及び小学校等と協議を行い、その後の対応を検討します。</li> <li>・また、前面道路が通学路である旨を看板等により周知します。</li> <li>・南側出口②については、看板の設置や交通整理員の配置により左折禁止の周知徹底を行います。</li> <li>・既存出入口の閉鎖により東側市道からの車両の進入を防止し、通学児童等の安全確保に努めます。</li> </ul>	<p>一定の対応は取られているものと判断し、意見を有しない。</p>

※近隣市町（計画地から半径1km以内）である加古川市、播磨町、稲美町からは意見なし

#### 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>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <p>(1) 案内誘導看板の設置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内誘導看板の設置箇所については、事前に明石警察署長と調整されたい。</li> </ul> <p>(2) 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来退店経路を周知するように広報を徹</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場出入口の誘導看板の設置に際しては、設置内容について事前に明石警察署と協議します。</li> <li>・開店時のチラシ配布やホームページ</li> </ul>	<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>底されたい。</p> <p>(3) 搬入車両の動線について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>搬入車両について、出入口①を使用する計画であるが、開口部全幅を使用し出入りする軌跡となっていることから、来店車両が多い時間帯については、搬入車両の出入りを控えるように考慮されたい。</li> </ul> <p>(4) 店舗出入口への交通整理員の配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>繁忙日等については、交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</li> <li>搬入車両の出入りの際には、交通整理員を配置されたい。</li> </ul> <p>(5) 周辺地域の生活環境の保持について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県道志染土山線の道路区域内において、工事等を行う際には、事前に加古川土木事務所に協議し、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。</li> </ul> <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今回の計画は1 ha以上の土地の形質を変更する行為であるため、周辺地域に浸水による被害を発生させる可能性が高まると認められる場合には、総合治水条例に基づく開発行為の届出義務があることから、加古川土木事務所と事前に協議をされたい。（総合治水条例第11条）</li> <li>住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、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されたい。（総合治水条例第21条）</li> </ul> <p>[下水道課]</p>	<p>ジ等により来退店経路を周知しませず。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>来店車両の多い時間帯については、搬入車両の出入りを控えるよう、搬出入計画を検討します。</li> <li>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。また、南側出口②については、開店時より3か月間配置を継続し、その後は状況に応じて配置計画の検討を行います。</li> <li>搬入車両の入出庫時は、店舗従業員により来店車両及び歩行者等の安全確保に努めます。</li> <li>開店時より一定期間は、店舗周辺の交通状況を注視し、支障の有無を確認します。</li> <li>問題が生じた場合は、必要な対策を講じるとともに、関係機関に報告致します。</li> <li>県道志染土山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。</li> <li>当該計画については、加古川土木事務所より総合治水条例に基づく届出が不要である旨の回答をいただいております。</li> <li>旧施設では建物と駐車場のみですが、新しい計画では緑地も配置することで、施設全体での流出量は減ることになります。さらなる抑制として、可能な限り浸透側溝などを使用し流出の抑制に努めます。</li> </ul>	
--	---	--



<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>[環境整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に明石市に相談のうえ慎重に判断すること。</li> </ul> <p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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されたい。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。</li> <li>・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。</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水及び雨水排水処理にあたっては、明石市（下水道管理者）と十分調整します。</li> <li>・旧施設では建物と駐車場のみですが、新しい計画では緑地も配置することで、施設全体での流出量は減ることになります。さらなる抑制として、可能な限り浸透側溝などを使用し流出の抑制に努めます。</li> <li>・各法令及び計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努めます。</li> <li>・店頭での包装を簡略化し、店舗から排出される包装ごみ削減に努めます。</li> <li>・店舗に資料ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に明石市に相談します。</li> <li>・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します。</li> <li>・開店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には、当該支障の除去等のための措置を講じます。</li> <li>・必要な建築物の敷地の緑化面積（3,226㎡）を確保します。</li> <li>・地元とも協議を行い、事業を行っています。</li> <li>・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</li> </ul>	
---	--	--

<p>ならない。(利用者の立場に立ち、誰でも使いやすい施設となるよう「福祉のまちづくりアドバイザー」が施設の点検・助言を行うチェック&amp;アドバイス制度を活用いただきたい。)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㎡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、留意されたい。</p> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業計画には、明石市都市景観条例、兵庫県の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、申請等必要な手続きを適切に行われたい。</li> </ul>	<p>配慮致します。なお、各建築物の延べ面積は10,000㎡を下回る計画です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該店舗は、明石市都市景観条例及び兵庫県の屋外広告物条例に基づいた計画とします。</li> </ul>	
--	--	--

## 7 法第8条第4項の規定による意見(案)

<p>県の意見の有無</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"> <li>敷地内掲示や広域誘導看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。特に、通学路となっている敷地南側及び東側の市道が来店車両に迂回路として使用されないよう周知徹底すること。</li> <li>南側出口(出口②)が設けられる市道は通学路となっている上に、出口から東側の道路幅員が狭小となっていることから、交通整理員の配置、誘導看板の設置等により、出口における右折出庫を徹底すること。あわせて、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。</li> <li>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。</li> <li>繁忙時等は、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。</li> <li>開店後も周辺道路の交通状況を注視し、当該状況について報告すること。また、来店車両に起因する混雑、その他安全上の問題等がみられる場合は、必要な対策を講じること。</li> <li>店舗に近接する住宅から騒音に係る苦情等が生じた場合及び隣接する農地に新たに住宅が立地する場合は、適切な措置を講じること。</li> <li>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、営農環境に与える影響の軽減に努めること。</li> <li>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。</li> </ol>

## 議案2

### 1 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 5 月 25 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス北今宿店（新築）		
所在地	姫路市北今宿二丁目 203 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（医薬品等販売）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年春頃 平成 29 年 9 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,493 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,193 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	0 m <sup>2</sup>		
延床面積、敷地面積	1,493 m <sup>2</sup> 、 3,500 m <sup>2</sup>		
用途地域 他	第二種中高層住居専用地域		
駐車場の収容台数	46 台(全体台数 55 台) (≧必要台数 46 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 ～ 午後 9 時 45 分		

### 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

- 姫路市都市計画マスタープランでは、計画地は一般住宅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する。
- 計画地は、広域土地利用プログラムの商業ゾーン以外の地域で、床面積の上限が6,000m<sup>2</sup>であるが、計画店舗の床面積は、これを下回る1,493m<sup>2</sup>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46台に対し、来客用駐車台数を55台確保する。

$$[指針式] 1.193 \text{千} \text{m}^2 \times 1,352 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.61 \approx 46 \text{台}$$

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

$$[指針式] 1.193 \text{千} \text{m}^2 \times 1,352 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 76 \text{台}$$

○商圈（店舗を中心に半径1.5km）を8方面①～⑧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	1,170	6.8	5
②	2,505	14.5	11
③	2,600	15.1	12
④	5,039	29.2	22
⑤	4,113	23.8	18
⑥	455	2.6	2
⑦	1,150	6.7	5
⑧	221	1.3	1
計	17,253	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29年3月27日(月)、3月26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 (辻井)  平：18時台 休：13時台	0.634	0.639	0.653	0.658	
	0.63	0.78	0.64	0.80	北流入直左右
	0.72	0.74	0.76	0.78	南流入直左
	0.23	0.24	0.27	0.28	南流入右折
	0.66	0.68	0.66	0.68	西流入直左
	0.66	0.67	0.66	0.67	西流入直進
	0.30	0.40	0.32	0.42	西流入右折
	0.80	0.78	0.82	0.80	東流入直左
	0.80	0.78	0.82	0.80	東流入直進
	0.87	0.56	0.87	0.56	東流入右折

### ウ 無信号交差点の交通処理検討

- 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
- 評価は「遅れなし」又は「平均」となるため、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

（主道路：県道 67 号線、従道路：市道高岡 167 号線）

地点 2 （開店後）	北方向からの右折 主道路→従道路		西方向からの右折 従道路→主道路	
	平日（13 時台）	休日（17 時台）	平日（13 時台）	休日（17 時台）
交通容量	800	770	203	217
実交通量	50	45	69	58
余裕交通容量	750	725	134	159
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	平均	平均

### エ 駐車場出入口の交通処理（右折入出庫）検討

- 右折入出庫の運用を行う出入口について、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
- 出入口における右折入庫の評価は「遅れなし」、右折出庫の評価は「遅れなし」又は「非常に小」となるため、交通への影響は軽微であると考えられる。

（主道路：市道 167 号線、従道路：出入口）

出入口 （開店後）	入庫 市道→出入口		出庫 出入口→市道	
	平日 （13時台）	休日 （17時台）	平日 （13時台）	休日 （17時台）
交通容量	1,110	1,110	675	665
実交通量	1	1	75	75
余裕交通容量	1,109	1,109	600	590
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	遅れなし	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。
- 「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・建築物の緑化を行う。

<必要緑化面積>

$$3,500 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 700 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$302 \text{ m}^2 (\text{平面}) + 400 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 702 \text{ m}^2 > 700 \text{ m}^2$$

### 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	県の判断
<p>[姫路市]</p> <p>(都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、都市計画の観点からも支障なしと判断する。</li> <li>当該敷地の用途地域は第二種中高層住居専用地域であり、店舗においては、店舗等の床面積が1,500㎡以下かつ、2階以下の制限がある。面積については支障ないが、階数について判断できないため、断面図等の資料を添付されたい。</li> </ul> <p>(その他計画等に関する意見)</p> <p>&lt;街並みづくり等への配慮に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づく景観計画区域内の行為届出が必要であるため、留意されたい。</li> <li>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るため、留意されたい。</li> </ul> <p>&lt;開発行為に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例」により、開発事業に該当すると回答済。必要な手続を進められたい。</li> </ul> <p>&lt;駐車場に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模集客施設基本計画書について、実際の収容台数に修正されたい。</li> <li>駐車区画の大きさの区別が図面で確認できるようにされたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>現時点で、断面図は作成しておらず、ご提示できませんが、建物は平屋建てです。</li> </ul> <p>&lt;街並みづくり等への配慮に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づく届出手続きを行います。</li> <li>屋外広告物条例に基づく許可申請が該当する場合は、必要な協議・手続きを行います。</li> </ul> <p>&lt;開発行為に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に基づく手続きを行います。</li> </ul> <p>&lt;駐車場に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の収容台数については、全体収容：54台ですが、大規模集客施設の結審後に、届出する立地法の届出台数は46台を予定しております。</li> <li>駐車区画の大きさは、配置図の要所に記載しています。普通区画2.4m×5.0m、身障者用区画3.5m×5.0mです。</li> </ul>	<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>[兵庫県警交通規制課]</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</p> <p>(1) 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</p> <p>(2) 左折退店経路については、西進後幅員狭小になることを明示するように検討されたい。</p>	<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板を設置する際には、事前に飾磨警察と調整します。</li> <li>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。</li> <li>西方面は幅員が狭小になる旨の注意喚起看板を設置します(配置図参照)。</li> </ul>	<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>3 店舗出入口への交通整理員の配置について  繁忙日等については、交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</p> <p>4 駐車対策について  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>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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されたい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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ること。（利用者の立場に立ち、誰でも使いやすい施設となるよう「福祉のまちづくりアドバイザー」が施設の点検・助言を行うチェック&amp;アドバイス制度を活用されたい。）</li> <li>・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、留意されたい。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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われたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙日等については、出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努めます。</li> <li>・場内はワンウェイ誘導とし、繁忙時には交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境の保全と創造に関する条例の緑化基準に従い、緑化計画し、建築物等緑化計画届を提出します。</li> <li>・地元自治会などへは、事前説明します。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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・各法令に基づく基準を遵守し、必要な手続きを行います。</li> </ul>	
--	---	--

<p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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じることが無いよう配慮すること。</li> <li>・なお、開設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、該当支障の除去のために措置を講じること。</li> </ul> <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内には、市街化区域内農地が存している可能性がある。</li> <li>・仮に存している場合は、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の権利移動のための転用の届出が必要となる。</li> <li>・このため、事前に姫路市農業委員会あて協議されたい。</li> <li>・また、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。</li> </ul> <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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られたい。（総合治水条例第10条）</li> <li>・住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、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されたい。（総合治水条例第21条）</li> </ul>	<p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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計画します。</li> <li>・開設後、店舗の影響によって、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。</li> </ul> <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内に農地が存している場合は、姫路市農業委員会と協議し、農地法に基づく、転用の届出を行います。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水の流出を抑制するため、駐車場内のグラスパーキングなどの設置を検討しています。なお、雨水の排水計画については、姫路市と協議のうえ、進めて参ります。</li> </ul>	
--	---	--

#### 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 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。</li> </ol>



# 議案3

## 1 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 5 月 8 日：根拠条文：条例 3－1）

名称（新築等の区分）	(仮称) ドラッグコスモス西脇野村店 (新築)		
所在地	西脇市野村町字大日ノ下 777-1 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（医薬品等販売）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年春頃 平成 29 年 9 月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	1,497 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,207 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	0 m <sup>2</sup>		
延床面積、敷地面積	1,497 m <sup>2</sup> 、 3,821 m <sup>2</sup>		
用途地域 他	第二種中高層住居専用地域		
駐車場の収容台数	60 台 ≧ 必要台数 45 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 ～ 午後 9 時 45 分		

## 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

- 西脇市都市計画マスタープランでは、計画地は沿道サービス地区に位置づけられており、沿道型商業・サービス機能の誘導が求められている。用途地域は、第二種中高層住居地域であり、中高層住宅の良好な住環境を守る地域であるが、建物配置等において周辺環境への一定の配慮が見られ、居住環境への一定の配慮が見られることから、都市計画の観点からも支障がないと判断する。
- 計画地は、広域土地利用プログラムの商業ゾーン以外の地域で、床面積の上限が6,000m<sup>2</sup>であるが、計画店舗の床面積は、これを下回る1,497m<sup>2</sup>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45台に対し、来客用駐車台数を60台確保する。

$$[指針式] 1.207千㎡ \times 1,064人/千㎡ \cdot 日 \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}80\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数}0.61 \approx 45\text{台}$$

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

$$[指針式] 1.207千㎡ \times 1,064人/千㎡ \cdot 日 \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}80\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 74\text{台}$$

○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74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	1,774	39.4	29
②	1,220	27.1	20
③	415	9.2	7
④	83	1.8	1
⑤	1,011	22.5	17
計	4,503	100.0	74

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29年2月13日(月)、2月12日(日)〕に上記で算出した発生台数74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。
- 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 (野村西)	0.585	0.478	0.626	0.519	
	0.55	0.51	0.64	0.60	北流入直左右
	0.06	0.03	0.06	0.03	南流入直左右
平：18時台	0.74	0.61	0.74	0.61	西流入直左右
休：13時台	0.22	0.22	0.24	0.24	東流入直左
	0.36	0.24	0.36	0.24	東流入右折

ウ 無信号交差点の交通処理検討

- 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
- 評価は「遅れなし」、「非常に小」又は「小」となるため、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

(主道路：県道八千代市川号線、従道路：市道野村 20 号線)

地点 2 (開店後)	東方向からの右折 主道路→従道路		北方向からの右左折 従道路→主道路	
	平日 (17 時台)	休日 (16 時台)	平日 (17 時台)	休日 (16 時台)
交通容量	880	965	297	413
実交通量	192	137	119	123
余裕交通容量	688	828	178	290
遅れの指標	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

- 「兵庫県景観の形成等に関する条例」、「兵庫県屋外広告物条例」、「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」の基準に配慮し、周辺の景観との調和に努めた計画とする。

[敷地緑化]

<必要緑化面積>

$$3,821 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 764.2 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$509 \text{ m}^2 (\text{平面}) + 261 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 770 \text{ m}^2 > 764.2 \text{ m}^2$$

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	県の判断
<p>[西脇市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地の存する区域は、東播都市計画区域の市街化区域・第二種中高層住居専用地域に位置付けられており、中高層住宅の良好な住環境を守る地域である。</li> <li>・しかしながら、本市の玄関口である JR 西脇市駅に近接し、県道西脇八千代市川線に隣接した立地であり、西脇市都市計画マスタープランにおいても沿道サービス地区として位置付けられており、近隣には商業施設が集積している。</li> <li>・また、施設計画についても建物配置等において周辺環境への一定の配慮が見られ、居住環境に与える影響が軽微であると考えられることから、市の整備方針に反するも</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・—</li> </ul>	<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>のとは認められず、支障はないものと判断する。</p> <p>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各種法令等に基づく申請及び届出を行うこと。</li> <li>埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種法令等に基づく申請及び届出を行います。</li> <li>ー</li> </ul>	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板等の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に西脇警察署長と調整されたい。</li> <li>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。</li> <li>店舗出入口への交通整理員の配置について       <ol style="list-style-type: none"> <li>繁忙日等については、交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</li> <li>店舗出入口が面する県道西脇八千代市川線の通学路が、南側歩道である場合については、通学時間帯の学童保護対策を検討されたい。</li> </ol> </li> </ol> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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されたい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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ること。(利用者の立場に立ち、誰でも使いやすい施設となるよう「福祉のまちづくりアドバイザー」が施設の点検・助言を行うチェック&amp;アドバイス制度を活用されたい。)</li> <li>また、新築・既存にかかわらず、敷地内建</li> </ul>	<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板を設置する際には、事前に西脇警察と調整します。</li> <li>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。</li> <li>繁忙日等については、出入口に交通整理員を配置します。</li> <li>出口には一旦停止や左右安全確認を呼びかける看板や、「通学路注意」と掲載した注意喚起の看板を設置し、学童の安全確保に努めます。</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境の保全と創造に関する条例の緑化基準に従い、緑化計画し、建築物等緑化計画届を提出します。</li> <li>地元自治会などへは、事前説明します。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。</li> <li>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。</li> </ul>	<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>

築物の延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>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、留意されたい。

[景観形成室]

- ・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、申請等必要な手続きを適切に行われたい。

[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じることが無いよう配慮すること。
- ・なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、該当支障の除去のための措置を講じること。

[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可能性がある。
- ・仮に存している場合は、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の権利移動のための転用の届出が必要となるため、事前に西脇市農業委員会あて協議されたい。
- ・また、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。

[道路保全課]

- ・県道西脇八千代市川線の道路区域内において、工事等を行う際には、事前に加東土木事務所に協議し、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。
- ・なお、協議の際には以下の点に留意すること。
  - (1) 乗入れ部は乗入れ対応の舗装構成とすること。
  - (2) 既設歩道には集水柵が点在しているので、乗入れ部に集水柵が位置する場合には、グレーチング柵蓋を乗入れ車両に対応したものに変更すること。

[景観形成室]

- ・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を遵守します。
- ・また、各法令に基づく基準を遵守し、必要な手続きを行います。

[総合農政課]

- ・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計画します。
- ・開設後、店舗の影響によって、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。

[農地調整室]

- ・計画区域内に農地が存在している場合は、西脇市農業委員会と協議し、農地法に基づく、転用の届出を行います。開業後、周辺農地での営農作業や営農条件に支障を来たすことのないよう計画します。

[道路保全課]

- ・県道西脇八千代市川線において、工事を行う際には、事前に加東土木事務所に協議し、道路法に基づいて必要な手続きを行います。
- ・乗り入れの舗装構成などについても、詳細な協議を行います。

<p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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られたい。（総合治水条例第 10 条）</li> <li>住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、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されたい。（総合治水条例第 21 条）</li> </ul> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、所要の手續を行うこと。</li> </ul>	<p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>雨水の流出を抑制として、駐車場内のグラスパーキングなどの設置を検討しています。なお、雨水の排水計画については、西脇市と協議のうえ、進めて参ります。</li> </ul> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課と事前協議を実施し、50cm を超える盛土部分が無ければ、開発許可不要である旨を確認しており、60 条証明の手續きを行う予定です。</li> </ul>	
---	---	--

#### 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

# 議案 4

## 1 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 5 月 24 日：根拠条文：条例 3-1）

名 称（新築等の区分）	バザールタウン篠山 （増築）		
所在地	篠山市宇土字長藪ノ坪 323 番ほか		
事業者	株式会社藤屋		
施設の用途	既存：物品販売業を営む店舗、飲食店 増築：物品販売業を営む店舗		
開店時期、 着工時期	平成 30 年 3 月頃 平成 29 年 10 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	既存：21,794 m <sup>2</sup> 増築： 2,895 m <sup>2</sup> 合計：24,689 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	既存：13,300 m <sup>2</sup> 増築： 2,600 m <sup>2</sup> 合計：15,900 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	既存： 1,233 m <sup>2</sup> 増築： 0 m <sup>2</sup> 合計： 1,233 m <sup>2</sup>		
延床面積、 敷地面積	24,963 m <sup>2</sup> （既存：22,068 m <sup>2</sup> 増築：2,895 m <sup>2</sup> ） 49,151 m <sup>2</sup> （既存：43,728 m <sup>2</sup> 増築：5,423 m <sup>2</sup> ）		
用途地域 他	無指定（非線引き都市計画区域）		
駐車場の収容台数	952 台 946 台（≧必要台数 802 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 ～ 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、広域土地利用プログラムの区域外である。
- 計画地は、市の「篠山市土地利用基本計画」の新市街地形成区域であり、周辺環境・景観との調和に配慮しつつ、良好な市街地形成を図るため、商業・業務施設等を誘導し、都市機能の集積を図る区域となっている。
- 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。

(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】

駐車滞留台数の実態調査結果（H28. 8. 21）及び平成28年のレジ通過客数実績値から、既存店舗の必要駐車台数を算出した。

これに、増築前後の指針による差(197台)を加えた802台を必要駐車台数として確保する。なお、全体収容台数としては、それを上回る946台を確保する。

[利用実態に基づく必要駐車台数]

3日間の平休日の最大滞留台数と来客数とを調査し、年間最多客数日の最大滞留台数を求める。

[実態調査日の最大滞留台数]×[実態調査日と年間最多来客日(H28. 12. 31)の来客比率]

平成28年 8月20日(土) 329台×1.613 ÷ 531台

8月21日(日) 372台×1.627 ÷ 605台

8月22日(月) 211台×2.057 ÷ 434台

既存施設での最大滞留台数(必要駐車台数)は605台となる。

[指針式(増築部分)]

(増築前) 13.3千㎡×950人/千㎡×ピーク率14.4%×分担率80%÷平均乗車人員2.165  
×平均駐車時間係数1.5267≒1,026台

(増築後) 15.9千㎡×950人/千㎡×ピーク率14.4%×分担率80%÷平均乗車人員2.295  
×平均駐車時間係数1.613≒1,223台

増築部分の必要駐車台数は197台となる。

1,223台－1,026台＝197台

[店舗増床後の必要駐車台数]

既存店舗の必要駐車台数＋指針式の必要駐車台数の差分＝605台＋197台＝802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 店舗の増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時間あたりの来店自動車台数

[指針式]

(現況) 13.3千㎡×950人/千㎡×ピーク率14.4%×分担率80.0%÷平均乗車人員2.165

≒672台

(増築後) 15.9千㎡×950人/千㎡×ピーク率14.4%×分担率80.0%÷平均乗車人員2.295

≒758台

店舗増築後の発生交通量＝指針式の発生交通量の差分

＝758台－672台＝86台

○商圈(店舗を中心に半径3km)を5方面①～⑤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	1,662	24.5	21
②	971	14.3	12
③	980	14.5	12
④	2,173	32.1	28
⑤	987	14.6	13
計	6,773	100	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29年2月20日(月)、2月19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 (東吹)  平：10時台 休：11時台	0.380	0.423	0.384	0.423	
	0.31	0.31	0.31	0.31	北東流入直左
	0.39	0.31	0.44	0.35	北東流入右折
	0.29	0.25	0.32	0.28	南西流入直左
	0.24	0.22	0.27	0.24	南西流入右折
	0.52	0.67	0.53	0.67	北西流入直左右折
	0.33	0.50	0.34	0.52	南東流入直左右折
地点2 (吹新)  平：11時台 休：11時台	0.317	0.379	0.322	0.379	
	0.32	0.35	0.32	0.35	北流入直左右
	0.23	0.15	0.23	0.15	南流入直左右
	0.41	0.47	0.41	0.47	西流入直左
	0.03	0.06	0.10	0.13	西流入右折
	0.38	0.37	0.42	0.41	東流入直左
	0.15	0.22	0.15	0.22	東流入右折

ウ 無信号交差点の交通処理検討

- 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。
- 評価は「小」又は「非常に小」となるため、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

(主道路：県道大沢新東吹線、従道路：市道味間中央線)

地点3 (増築後)	北方向からの右折 従道路→主道路	
	平日(18時台)	休日(11時台)
交通容量	304	363
実交通量	65	69
余裕交通容量	239	294
遅れの指標	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」、「篠山市景観条例」、「篠山市屋外広告物条例」、「兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の基準に配慮し、周辺の景観との調和に努めた計画とする。

[敷地緑化]

「兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例」における「まちの区域」に位置する。

そのため、新たな緑地の設置に係る義務はないが、景観の向上のため新規駐車場の沿道等に緑地を設けて周辺の景観との調和に努めている。

### 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	県の判断
<p>[篠山市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地の存する区域は「篠山市土地利用基本計画」の新市街地形成区域に該当している。周辺環境・景観との調和に配慮しつつ、良好な市街地形成を図るため、商業・業務施設等を誘導し、都市機能の集積をはかる方針と、当該計画とは矛盾していないと判断できる。</li> <li>(その他計画等に関する意見)</li> <li>・空調機室外機に関すること 市への特定施設設置届が必要であるとともに、騒音対策をされたい。</li> <li>・周辺道路に関すること 近隣小学校、中学校の通学路周辺のため、工事車両等の通行に配慮されたい。 店舗拡大により、交通量の増加が想定されることから、周辺道路を通行する歩行者・自転車通行の安全を配慮された計画とされたい。</li> <li>・その他の法令 各種法令は遵守されたい。 また、申請地内に手続未了の農地が存在する場合は、法に基づき手続きをされたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・—</li> <li>・特定施設設置届に該当する機器を設置する場合は、手続きを行います。また定期点検を行い、ガタツキ音や劣化音の防止に努めます。</li> <li>・工事関係者に対しては、周辺が通学路であることを伝え、安全運転を心掛けるよう、周知徹底します。また、増床後については、繁忙時、出入口に交通整理員を配置し、一般歩行者や自転車の安全確保に努めます。</li> <li>・各種法令を遵守します。また、申請地内に手続未了の農地が存在する場合は、法に基づき手続きを行います。なお、土地登記簿を確認した結果、農地は存在していませんでした。</li> </ul>	<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>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内誘導看板等の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に篠山警察署長と調整されたい。</li> <li>・来退店経路について 来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。</li> <li>・店舗出入口への交通整理員の配置について 繁忙日等については、交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</li> </ul> <p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗の増築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無いよう配慮すること。</li> <li>・なお、増築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、当該支障の除去のために措置を講じること。</li> </ul> <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内には農地が存している可能性があり、その場合、事前に農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地等の転用のための手続が必要となる。については、事前に篠山市農業委員会及び丹波農林振興事務所あて相談のうえ、許可申請手続を行われたい。</li> <li>・なお、基本計画書に記載の所在地における含有地番については精査をし、また、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。</li> </ul> <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県道接続部において、県道の一般交通に影響のないよう、来退店者に対し、左折入出庫の誘導を徹底すること。</li> </ul> <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の計画が、1 ha 以上の土地の形質を変更する行為に該当し、かつ周辺地域に浸水による被害を発生させる可能性が高まると認められる場合には、総合治水条例に基づく開発行為の届出義務がありますので、開発者におかれては、丹波土木事務所と事前に協議をお願いします。（総合治水条例第11条）</li> <li>・開発面積が1 ha 未満であっても、当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・案内誘導看板を設置する際は、事前に篠山警察署と調整します。</li> <li>・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。</li> <li>・繁忙日等については、出入口に交通整理員を配置します。</li> <li>・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計画します。</li> <li>・開設後、店舗の影響によって、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。</li> <li>・計画区域内には、農地が存している場合は、篠山市農業委員会及び丹波農林振興事務所と協議し、農地法に基づく、許可申請手続を行います。なお、土地登記簿を確認した結果、農地は存在していませんでした。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。</li> <li>・出入口への看板設置や場内の路面標示等によって、左折入出庫の誘導に努めます。</li> <li>・雨水計画については、事前に丹波土木事務所と協議し、現在の雨水調整機能を維持するよう求められております。また、新たに設ける駐車場については、駐車場内の透水性舗装やグラスパーキングなどの設置を検討中です。</li> </ul>	<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>
---	--	----------------------------------

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工作物の所有者等は、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お願いいたします。（総合治水条例第21条）
- ・計画地内に重要調整池以外の調整池が存する場合、その調整池が有する雨水の流出を抑制する機能を維持するため、適正な管理に努めるようお願いいたします。なお、計画地内での機能の維持が困難な場合であっても、一連の開発地内において、その機能の維持に努めるようお願いいたします。（総合治水条例第17条）

#### [都市政策課]

- ・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。  
(利用者の立場に立ち、誰でも使いやすい施設となるよう「福祉のまちづくりアドバイザー」が施設の点検・助言を行うチェック&アドバイス制度を活用いただきたい。)  
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㎡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]

- ・本事業計画地には、景観法、篠山市景観条例、篠山市屋外広告物条例、兵庫県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、申請等必要な手続きを適切に行ってください。

・地元自治会などへは、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、今回の増床による施設の延床面積は10,000㎡未満です。

- ・景観法、篠山市景観条例、篠山市屋外広告物条例、兵庫県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、必要な手続きを行います。

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

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 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 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。