

議案 1

1 届出内容

(新設 届出年月日：平成 29 年 6 月 28 日 根拠条文：法 5-1

条例審議：平成 28 年 3 月、4 月)

名 称	(仮称) マルイト姫路ビル			
所在地	姫路市駅前町字御殿前 188-1 ほか			
設置者	マルイト株式会社			
小売業者の名称 (業態)	未定 3 者 (家電量販店、コンビニエンスストアほか)			
新設年月日	平成 30 年 3 月 1 日			
店舗面積、延べ面積、 建築面積、敷地面積	5,260 m ² 、28,367 m ² 7,454 m ² 、9,498 m ²			
用途地域	商業地域			
騒音に係る基準	環境基準： C 類型 規制基準： 第 3 種			
駐車収容台数	81 台 (全体台数 177 台) (≧必要台数 81 台)			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	—
駐輪収容台数	47 台			
荷さばき施設面積	85 m ²			
廃棄物等保管容量	33 m ³			
営業時間	24 時間			
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			
荷さばき施設の利用時間帯	24 時間			

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】

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81台となる。

[指針式] $5.260 \text{ km}^2 \times 1,395 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 15.6\% \div \text{平均乗車人員} 2.0$
 $\times \text{平均駐車時間係数} 0.982 \approx 81 \text{ 台}$

※ 併設施設部分について、オフィス部分については、計画地内で確保する駐車場は、月極駐車場として2段式の機械式駐車場で確保し、不足分については、敷地外の契約駐車場に対応する。その他の併設施設であるホテル（宿泊、宴会場、婚礼場・ブライダルサロン、レストラン）部分については、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

ホテル部分については、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60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141台となり、当該計画は必要駐車台数を満たす177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 0.085 km
客室数	194 室	240 室	348 室	289 室
宴会場面積	1,545 m ²	2,182 m ²	2,504 m ²	1,066 m ²
レストラン 席数	90 席	125 席	181 席	38 席
婚礼場・ ブライダルサロンの有無	有	有	有	有

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] $5.260 \text{ km}^2 \times 1,395 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 15.6\%$

$\div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 82 \text{ 台/ h}$

[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 12台/h

- 商圈（店舗を中心に半径5 km）を3方面（A～C）に分け、各方面別の世帯数比で94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	55,587	39.0	36
B	26,097	18.3	17
C	60,914	42.7	41
計	142,598	100	94

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94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) 平：17時台 休：17時台	0.315	0.305	0.343	0.333	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	0.46	0.46	
	0.03	0.03	0.09	0.10	
	0.31	0.29	0.31	0.29	
	0.06	0.05	0.06	0.05	
	0.35	0.37	0.39	0.41	
0.17	0.26	0.18	0.28		
地点② (北条口3南) 平：17時台 休：15時台	0.413	0.334	0.452	0.372	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	0.51	0.54	
	0.37	0.33	0.39	0.34	
地点③ (ハローワーク姫路前) 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	0.28	0.22	
	0.25	0.20	0.27	0.22	
0.12	0.13	0.27	0.23		
地点④ (南駅前町北) 平：17時台 休：13時台	0.345	0.336	0.377	0.368	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	0.39	0.47	
	0.36	0.33	0.41	0.37	
	0.07	0.07	0.07	0.07	
	0.28	0.33	0.28	0.33	
0.47	0.38	0.47	0.38		

※網かけは最大値を示す。

(2) 騒音の発生に係る事項

① 騒音の予測・評価

県の判断	適
------	---

□ 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
A1 (H=4.2m)	住 宅	換気設備音	60 dB (C類型)	37 dB	50 dB (C類型)	37 dB
A2 (H=37.2m)	集合住宅	換気設備音		34 dB		34 dB
B (H=10.2m)	店舗併用 住宅	換気設備音		37 dB		37 dB

※各予測地点において、騒音が最大となる高さについてのみ結果を掲載
→全ての地点において、環境基準を満足している。

□ 夜間において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=25.2m)	道 路	換気設備音	50 dB (第3種)	50 dB
b	(H=10.2m)	道 路	換気設備音		47 dB

※各予測地点において、騒音が最大となる高さについてのみ結果を掲載
→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 33 m³ > 指針 26.1 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	11.7 m ³	26.1 m ³
金属製廃棄物等		0.4 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.3 m ³	
プラスチック製廃棄物等		11.2 m ³	
生ゴミ等		1.7 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.8 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	適
------	---

① 歩行者の通行の利便の確保のための計画

- ・ 自転車専用出入口、歩行者専用出入口を設置することによって、歩車分離を図る。

② 防犯・防災対策への協力

- ・ 行政からの要請があれば、駐車場を避難所として提供するなど積極的に協力する。

③ 街並みづくり等への配慮

- ・ 「姫路市都市景観条例」、「姫路市屋外広告物条例」等に基づき、地域環境との調和や地域の良好な景観の形成を図る。
- ・ 「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・建築物の敷地内緑地を行う。

<必要緑化面積>

$$1,993\text{m}^2 (\text{屋上面積}) \times 20\% = 399\text{m}^2$$

<計画緑化面積>

$$200\text{m}^2 (\text{敷地}) + 200\text{m}^2 (\text{屋上}) = 400\text{m}^2 > 399\text{m}^2$$

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に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none">・姫路市屋外広告物条例に基づく許可申請が必要となるため、留意されたい。 <p><駐輪場、経路設定、歩行者の通行利便の確保に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none">・自動二輪車の駐輪場への経路について、歩道を縦断走行させないよう、誘導を徹底されたい。・テナントの出入口付近に自転車等の駐輪設備がないため、駐輪場への誘導を徹底されたい。・大型バスや搬入トラックなどが道路上に滞留しないよう、誘導を徹底されたい。・周辺施設や道路渋滞への影響を及ぼさないよう、来退店経路の周知、現地での誘導等の方法により、駐車場の出入口における左折入出庫を徹底するよう対策を講じられたい。・駐車場出入口の前面道路に設置するポストコーン等については、施工前に、警察署との協議及び道路法第24条に基づく申請を行うこと。・駐車場出入口及び駐輪場出入口において、不要となった切り下げ箇所については復旧されたい。また、復旧をしない場合には、三角コーンではなく、車止めを設置されたい。・駐車場出入口及び駐輪場出入口において、軌跡図を作成し、乗用車及び自動二輪車等が計画どおり入出庫可能か確認されたい。・駐車場出入口には交通整理員を配置し、一般交通に支障のないよう努めるとともに、歩行者の安全確保に努められたい。 <p><騒音発生に係る事項（騒音の対応策・予測・評価）></p> <ul style="list-style-type: none">・付帯設備である空調室外機及び換気扇が、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」及び	<ul style="list-style-type: none">・姫路市屋外広告物条例を遵守し必要となる許可申請を行います。・オープン後の状況を見た上で、必要に応じて対応策を検討し実行します。・案内看板を設置すると共に、オープン後の状況を見た上で、必要に応じて対応策を検討し実行します。・大型バスや搬入トラックに対しては、道路上に滞留しない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。左折の入出庫に対しては、ポストコーンを設置しますので、物理的に右折はできない計画です。・ポストコーンの施工前には、警察署と協議を行うと共に道路法第24条に基づく申請を行います。・使用しない歩道の切り下げ箇所は、道路管理者と協議の上、復旧する予定です。・駐車場出入口等については、乗用車及び自動二輪車等が計画どおり入出庫できるかを軌跡図により確認しました。・駐車場出入口の交通整理員の配置は、オープン時には夜間（夜9時～朝10時）の時間帯を除いて配置します。その後は状況を確認しつつ配置時間を計画します。・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」及び姫路市公害防止条例を遵守	<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>姫路市公害防止条例第 23 条に基づく「騒音に係る施設」に該当しているため、条例に基づく設置届出を確実に行われたい。また、その他の施設についても、関係法令の適用を受けるものがある場合は届出を提出されたい。</p> <p><駐車場に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出口付近の構造について、当該出口から 2 m 後退した車路の中心線上 1.4 m 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ようにすること。 (駐車場法施行令第 7 条第 1 項第 5 号) ・ 駐車場の車路幅員は 3.5m 以上確保するとともに 5.5m 未満である場合、一方通行運用とすること。(駐車場法施行令第 8 条) ・ 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。 ・ 開業までに駐車場法に基づく路外駐車場設置の届出を提出されたい。 	<p>し、必要な設置届出を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場法施行令を遵守し、必要な視距を確保しています。 ・ 駐車場法施行令を遵守し、一方通行運用を行っています。 ・ 駐車区画の大きさの区別を図面に記載しています。 ・ 駐車場法を遵守し、必要となる路外駐車場設置の届出を行います。 	
---	--	--

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 案内誘導看板等の設置について 案内誘導看板等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 来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。</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</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大型バスが、道路上において乗客を乗降させないように留意されたい。</p>	<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。 ・ 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す。 ・ 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。 ・ 大型バスが、道路上において乗客を乗降させないよう事前に指導するとともに交通整理員を配置し監視します。 	<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>

[都市政策課]

- 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。
- 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されたい。）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。

[景観形成室]

- 本事業計画には、景観法、兵庫県景観の形成等に関する条例、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例が適用される。
- 各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続を適切に行われたい。
- なお、本事業計画は、兵庫県景観の形成等に関する条例により、景観影響評価及び特定建築物の新築等の届出を行っているが、届出時から外観の変更が生じているため、兵庫県景観形成室と協議されたい。

[総合治水課]

- 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されたい。（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

• 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建築確認申請前に提出しています。

- 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を行います。
- 計画する建物は、バリアフリーに関する整備基準に適合させるよう設計・施工しています。
また、バリアフリー情報の公表を行います。

• 景観法、兵庫県景観の形成等に関する条例、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例を遵守し、申請等手続を行います。

• 兵庫県景観の形成等に関する条例を遵守し、兵庫県景観形成室と協議を行いました。

• 総合治水条例の観点から、雨水貯留・再利用施設を設置します。
透水性舗装、浸透管渠、浸透マスの設置については、耐荷重の制限から採用していません。

• 総合治水条例を遵守し、建物におけ

<p>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られたい。（総合治水条例第44条）</p> <p>[下水道課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・汚水及び雨水排水計画にあっては、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。 <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>る1階の高さは、敷地内の一番高い箇所に合わせて設計しました。また、建物等の機能の維持に重要な電気設備等は、4階に設置しています。今後も耐水機能の維持に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の建設に当たっては、市下水道管理者と十分調整を行いましたが、今後も調整が必要な場合は、市下水道管理者と調整を行います。 ・当計画では、雨水貯留・再利用施設を設置します。 透水性舗装、浸透管渠、浸透マスの設置については、耐荷重の制限から採用していません。 <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を遵守し、廃棄物の適正処理、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を検討します。 ・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	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 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 機械式駐車場(タワー型駐車場)の運用に際しては、常時、十分な数の係員を配置して、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。4 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。5 繁忙時ほか、必要に応じて駐車場出入口に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。6 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 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 10 月 11 日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ニトリ尼崎店（新築）		
所在地	尼崎市大庄北五丁目 71 番		
事業者	株式会社ニトリ		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（家具、インテリア用品等）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年 8 月 、 平成 29 年 12 月		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	8,235 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	6,791 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	8,235 m ² 、 27,813 m ²		
用途地域 他	近隣商業地域、第一種住居地域		
駐車場の収容台数	180 台（全体台数 336 台） ≥ 必要台数 163 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		

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商業ゾーン以外の地域で、床面積の上限が6,000m²であるが、プログラムの取扱いにおいて、「市町が定めた集客施設の立地に係る土地利用の計画で、床面積6,000m²を超える規模が許容されていること」を要件に床面積の上限を10,000m²としている。本施設の立地については、尼崎市から、『「尼崎市商業立地ガイドライン」における「地域型商業集積ゾーン」（近隣商業地域）の敷地を過半とし、計画地をフェンス等で仕切り、計画地から他の敷地への往来は一旦公道を介して行き来するようにすることを条件に「支障ない」と判断する』旨の意見を得ており、プログラムの対象となる床面積は10,000m²を下回る8,235m²で計画されている。
- 計画地のある区域は、尼崎市都市計画マスタープランにおいて、商業・業務地の沿道型複

合地の区域に位置づけられており、国道2号沿いでは、後背地の住環境に配慮しながら、沿道型施設の適正な立地誘導を図ることを目的としている。本計画は、この整備方針に沿うものとなっており、支障がないものと判断する。

- 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】

- 既存類似店実績に基づく必要駐車台数163台に対し、物販店舗用として180台を確保する。
- 隔地駐車場（駐車場②）は住宅展示場駐車場と共用する。場内に住宅展示場への来客用として別途156台（>住宅展示場必要台数135台）を確保する。

■ 物販店舗（家具店）

既存類似店の実績データによる原単位等から必要駐車台数を算定。

$$6.791 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 494.7 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.8\% \times \text{自動車分担率} 90.1\% \\ \div \text{平均乗車人員} 1.91 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 0.693 = \underline{163 \text{ 台}}$$

[既存類似店の原単位等]

	明石大久保店	姫路花田店	草津栗東店	彦根店	計画店舗
所在地	明石市	姫路市	滋賀県栗東市	滋賀県彦根市	尼崎市
周辺状況	国道250号沿い	国道2号沿い	国道1号沿い	国道1号沿い	国道2号沿い
最寄り駅からの距離	0.8km	1.7km	1.0km	0.9km	1.0km
S：店舗面積（千㎡）	5.354	5.159	5.123	5.241	6.791
A：日來客数原単位（人/千㎡）※ ^① 補正	490.8	385.9	446.2	494.7	494.7
B：ピーク率（%）	14.8	14.5	14.8	13.7	14.8
C：自動車分担率（%）	84.1	86.4	89.3	90.1	90.1
D：平均乗車人員（人/台）	2.15	2.04	2.12	1.91	1.91
E：平均駐車時間係数	0.693	0.683	0.583	0.617	0.693

※計画店舗のA～Eの各要素については、計算結果において必要駐車台数が最大となる値を採用

■ 住宅展示場

計画地に併設される予定の住宅展示場の展示区画数は15区画の予定である。計画地と同じ15区画の展示場を有する姫路展示場での年間最大集客日における入庫台数と平均滞在時間（96分※）を基に、滞留台数（必要駐車台数）を算定した結果、135台となった。

※モデルハウス1棟辺りの平均滞在時間32分、平均3棟見学（住宅展示場協議会アンケート結果）による

[既存類似店の概要]

	姫路展示場	計画展示場
展示棟数 (区画)	15棟 (全22区画、 うち7区画未施工)	15棟
所在地	姫路市城東町	尼崎市大庄北
アクセス道路	国道372号	国道2号
駅までの距離	0.7km	1.0km

[年間最大集客日 (平成29年5月5日 (金・祝)) における時間帯別台数の算定]

時間帯	展示場来退場台数		
	入庫	出庫	滞留
9:00~10:00	13	0	13
10:00~11:00	52	6	59
11:00~12:00	104	28	<u>135</u>
12:00~13:00	28	73	90
13:00~14:00	12	74	28
14:00~15:00	66	21	73
15:00~16:00	23	34	62
16:00~17:00	15	49	28
17:00~18:00	3	19	12
18:00~19:00	5	11	6
19:00~20:00	0	6	0
合計	321	321	

※入庫時間に平均滞在時間 (96分) を加えた時間を出庫時間として算定

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

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339台/h (物販店舗235台/h + 住宅展示場104台/h)となる。

■物販店舗 (家具店)

$6.791 \text{ km}^2 \times 494.7 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.8\% \times \text{自動車分担率} 90.1\%$

$\div \text{平均乗車人員} 1.91 \text{ 人/台} = \underline{235 \text{ 台}}$

■住宅展示場

①の住宅展示場ピーク時最大入庫台数より、104台となる。

○ 商圈（店舗を中心に半径5km）を5方面①～⑤に分け、各方面別の世帯数比で339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	125,282	36.8	125
②	128,998	37.9	128
③	12,044	3.6	12
④	15,747	4.6	16
⑤	58,297	17.1	58
計	340,368	100.0	339

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6月2日(金)、6月4日(日)〕に上記で算出した発生台数339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 (浜田町4) 平：17時台 休：16時台	0.538	0.528	0.711	0.700	
	0.41	0.44	0.41	0.44	東流入直左
	0.52	0.51	0.92	0.91	東流入右折
	0.81	0.67	0.84	0.70	南流入直左
	0.62	0.72	0.62	0.72	南流入右折
	0.46	0.50	0.71	0.80	西流入直左
	0.30	0.44	0.42	0.56	西流入右折
	0.76	0.50	0.76	0.50	北流入直左
地点2 (大庄北5丁目東) 平：18時台 休：17時台	0.267	0.233	0.308	0.303	
	0.33	0.29	0.33	0.29	東流入直左
	0.14	0.12	0.14	0.12	南流入左右
	0.27	0.27	0.39	0.39	西流入直左
	0.01	0.01	0.01	0.01	西流入右折
地点3 (西大島) 平：18時台 休：17時台	0.642	0.635	0.766	0.758	
	0.69	0.64	0.69	0.64	東流入直左
	0.91	0.95	0.91	0.95	東流入右折
	0.80	0.81	0.83	0.84	南流入直左
	0.80	0.81	0.83	0.84	南流入右折
	0.78	0.74	0.89	0.85	西流入直左
	0.27	1.04	0.27	1.04	西流入右折
	0.57	0.51	0.91	0.85	北流入直左
0.34	0.37	0.64	0.67	北流入右折	

※地点3（西大島）交差点について、休日の西流入直進右折車線の混雑度が1を超えているが、当該車線は来退店経路にはなっていないため、今回の出店による直接的な影響はない。

ウ 出入口②における入庫車両の円滑性の検討

- 出入口②の前面の歩道について、現況の自転車、歩行者通行量調査〔平成29年6月11日(日)〕に上記で算出した入庫台数339台が入庫可能かどうかの検証を行った。
- 集計結果及び評価については表に示すとおり。

- 前面道路における歩行者・自転車通行量を考慮した間隙時間で検討を行った結果、ピーク時間において入庫処理は可能となる。ただし、実際には地点2において、西流入車線に信号待ち車両2台以上が停車している場合、入庫ができないことから、信号待ち車両についての補正を行った。結果については、入庫処理可能となる。
- 以上のことから、ピーク時間帯において入庫処理は可能だと考えられる。

A. 出入口前面歩道における歩行者・自転車の影響を考慮した場合

間隙時間合計	1755秒
車両通過所要時間※	4秒/台
1時間あたりの入庫可能台数	438台 (=1755/4)
ピーク時来台数	339台
評価	438台 > 339台 : OK

※ 近傍T字無信号交差点での左折時間 (3.8秒≒4秒)

B. Aの影響及び地点2の赤現示信号待ち車両を考慮した場合

間隙時間合計	1755秒
地点2 信号サイクル	160秒
	東西方向青現示 : 117秒
	東西方向赤・黄現示 : 43秒
地点2 東西方向赤現示の際に入庫が制限される回数 (時間) ※1	2回 (43秒 × 2回 = 86秒)
信号待ち車両補正後の間隙時間	1669秒 (=1755秒 - 86秒)
車両通過所要時間※2	4秒/台
1時間あたりの入庫可能台数	417台 (=1669/4)
ピーク時来台数	339台
評価	417台 > 339台 : OK

※1 地点2の西流入車線について、赤現示時間中に信号待ちをする車両が2台以上となった場合、入庫が制限される

※2 近傍T字無信号交差点での左折時間 (3.8秒≒4秒)

(参考)

■ 前面歩道における歩行者・自転車通行量 (ピーク時間 : 17時~18時)

通行量	西行き		東行き	
	歩行者	自転車	歩行者	自転車
	21人	93台	12人	54台
断面合計	180人・台			

■ 地点2の各信号サイクルにおける信号停車車両 (ピーク時間 : 17時~18時 (160秒 × 23回))

信号サイクル	停車車両(台)	信号サイクル	停車車両(台)	信号サイクル	停車車両(台)
1	0	9	1	17	2
2	0	10	0	18	0
3	1	11	0	19	0
4	0	12	1	20	1
5	2	13	0	21	0
6	0	14	0	22	0
7	0	15	1	23	0
8	0	16	0		

(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

- 計画地の周辺には、公園が数カ所点在しているが、敷地境界から最も近い東大島南緑地でも、駐車場出入口から100m以上の離隔があるため、本施設に係る影響はないものとする。
- 計画地の東側には、尼崎市立浜田小学校が立地しており、計画地に隣接する市道尼崎大庄1号線が指定通学路となっている。本計画では、当該道路には駐車場出入口は設けず、来退店経路としても案内しないため、影響は軽微であるとする。
- 上記以外に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

- 「景観法」、「尼崎市都市美形成条例」、「尼崎市屋外広告物条例」等に基づき、地域環境との調和や地域の良好な景観の形成を図る。
- 「環境の保全と創造に関する条例」（県条例）の基準に配慮し、敷地・建築物の敷地内緑地を行う。

[敷地緑化]

<必要緑化面積>

第一種住居地域 : $3,491.73 \text{ m}^2$ (敷地面積) \times (100% - 建ぺい率 60%) \times 50%
= 698.35 m^2

近隣商業地域 : $3,492.77 \text{ m}^2$ (敷地面積) \times (100% - 建ぺい率 80%) \times 50%
= 349.28 m^2

必要緑化面積合計 : $698.35 \text{ m}^2 + 349.28 \text{ m}^2 = 1,047.63 \text{ m}^2$

<計画緑化面積>

452.66 m^2 (駐車場) + 541.81 m^2 (敷地) + 164.5 m^2 (壁面) = $1,158.97 \text{ m}^2 > 1,047.63 \text{ m}^2$

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>[尼崎市] (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、尼崎市都市計画マスタープランにおいて、商業・業務地の沿道型複合地の区域に位置づけられており、主要幹線道路（国道2号）沿いでは、後背地の住環境に配慮しながら、沿道型施設の適正な立地誘導を図ることを目的としている。本計画は、この整備方針に沿うものとなっており、支障がないものと判断する。 ・ 「尼崎市商業立地ガイドライン」において、当該計画地は「地域型商業集積ゾーン」と「複合住宅ゾーン」の2つのゾーンにまたがっており、「地域型商業集積ゾーン」の敷地を過半とする場合、商業立地ガイドラ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ー ・ 計画敷地内をメッシュフェンスで区切り、公道を介して敷地内を移動する形態としており、「尼崎市商業立地ガイドライン」において「地域型商業集積ゾーン」の敷地を過半とな 	<p>事業者は一定の対応をとっているものと判断し、意見を有しない。</p>

<p>イン上、店舗面積の上限は特に定められていないため、支障はないが、その場合、計画地をフェンス等で仕切り、計画地から他の敷地への往来は一旦公道を介して行き来するようにすること。</p> <p>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外観の色相、彩度、明度についてだけでなく、外構や植栽計画、屋外広告物についても市から指導を行っており、今回の事業計画は定量的な基準については適合した計画となっているが、定性的な基準については指導内容の一部のみの反映に留まっている。幹線道路(国道2号)沿いの緑化(中・高木対応)や敷地境界フェンスの色彩検討など、景観への更なる配慮を引き続き望んでいるため、留意されたい。 ・屋外看板や広告塔は、景観を構成する重要な要素であることから、周辺との調和や景観への観点より、配色や仕様(サイズ)について再検討を求めたが、事業者として全国一律の店舗仕様を採用したいという意向により聞き入れられなかった経緯がある。地域特性や立地条件に応じた景観への配慮を望んでいるため、留意されたい。 ・添付図面において、計画地における「第一種住居地域」と「近隣商業地域」の割合が、「近隣商業地域」の敷地過半となっていないように見えるが、それぞれの敷地の面積を明らかにすること。 ・車両やカートの出入りによる公道上の渋滞や事故を引き起こさないよう、十分配慮すること。 ・当該施設は「尼崎市自転車等の放置の防止に関する条例」で附置義務を課している近隣商業地域内であることから、自転車駐車場の設置届義務があり、所定の届出申請が必要となるため留意されたい。 ・自転車・原動機付自転車での来店者に対し、自転車駐輪場に駐車するよう誘導を行い、また、当該施設周辺の公道上に駐車させないこと。 	<p>る形態としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・できる限り配慮できるように考えていきます。 ・できる限り配慮できるように考えていきます。 ・ニトリ店舗棟敷地において、各用途地域に属す面積は以下のとおりです。 第一種住居地域……3,491.73㎡ 近隣商業地域……3,492.77㎡ ・車両やカートの出入りによる公道上の渋滞や事故を引き起こさないよう、オープン時や繁忙時をはじめ、適宜、状況に応じて交通整理員を配置する等の対策を講じます。 ・駐輪場の設置に際しましては、「尼崎市自転車等の放置の防止に関する条例」に基づき適切に手続きを行います。 ・当該施設周辺の公道上へ違法駐車が生じないように、場内案内を整備いたします。 	
<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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置に際しては、事 	<p>事業者は一定の対応をとっ</p>

<p>前に尼崎南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 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 出入口について 出入口①については、バス停留所の直近になること並びに国道2号からの右折入庫が懸念されることから、出入口②への案内を優先的に行われたい。</p> <p>[近畿地方整備局兵庫国道事務所]</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象施設より国道2号への乗入れ接続にあたり、事前に当事務所（神戸維持出張所）と設計の詳細を打ち合わせた上、道路法第24条に基づく乗入れ申請を行われたい。 工事期間中の工事車両及び営業開始後の集客による国道2号の渋滞等、交通障害が生じないよう対策を講じること。 交差点処理計画等については、公安委員会と十分協議すること。また、公安委員会の了解を得たことを示すこと。 <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。 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 	<p>前に尼崎南警察署交通課からの指導を仰ぎます。</p> <ul style="list-style-type: none"> チラシやホームページ等の広報等を通じ、来退店経路の事前周知徹底を図ります。 オープン時や繁忙日をはじめ、適宜、状況に応じて、交通整理員を配置し、車両誘導及び安全確保を図ります。 来客車両は、計画地南西角に設置します『満空表示』案内や交通整理員などにより、出入口②へ優先的に誘導します。 駐車場出入口の設置に際しては、近畿地方整備局兵庫国道事務所神戸維持出張所担当部局からの指導を仰ぎ、適切に手続きを行います。 建築工事ならびに店舗営業に際しては、国道2号へ渋滞等の交通障害が生じないよう、担当部局からの指導を仰ぎ、適切な対策を講じます。 店舗開店に伴う交差点処理計画等については、警察や道路管理者からの指導を仰ぎ、反映した計画とすることを基本とします。 建築物等緑化計画届を作成し、提出します。 地域と一体となったまちづくりを進める観点から、地元との十分な話し合いによる事業の展開を継続します。 福祉のまちづくり条例に基づき、バリアフリーに関する整備基準の適合に努めます。「福祉のまちづくりア 	<p>ているものと判断し、意見を有しない。</p>
---	--	---------------------------

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されたい。)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 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、留意されたい。

[景観形成室]

- ・本事業計画には、景観法、尼崎市都市美形成条例、尼崎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。

[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が無いよう配慮されたい。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、当該支障の除去のために措置を講じること。

[農地調整室]

- ・計画区域内には、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、農地法に基づく、農地の転用等の手続が必要となる。このため、事前に尼崎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。

[総合治水課]

- ・総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ha 以上であって、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、総合治水条例に基づき、開発行為をあらかじめ届け出る義務があるため、開発者においては、西宮土木事務所と事前に協議されたい。
- ・総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずることに努められたい。

「アドバイザー」が施設の点検・助言を行うチェック&アドバイス制度については、活用について検討します。今回計画の敷地内建築物延べ面積は 8,235 m²(10,000 m²未満)となっています。

- ・景観法、尼崎市都市美形成条例は手続きが完了しています。また、尼崎市屋外広告物条例について、適切に手続きを行います。

- ・施設の存在や運営に伴い、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します。また、当該施設が原因で営農上の支障が生じた場合には、適切な対応を講じます。

- ・計画地内に農地はありません。

- ・西宮土木事務所と事前に協議を行います。

- ・駐車場の透水性舗装等の配慮を行います。

<ul style="list-style-type: none"> ・総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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。 ・総合治水条例第 44 条により、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られたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の透水性舗装等の配慮を行います。 ・電気設備等を建物の高所に設置等により、浸水被害の軽減を図ります。なお、今回は地階の計画はありません。 	
--	---	--

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 駐車場について、優先的に隔地駐車場（駐車場②）への誘導を行い、公道上への滞留等の問題が生じないように必要な措置を講じること。 2 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。 3 繁忙時ほか必要に応じて、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。

議案 3

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 10 月 17 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）明石硯複合施設（新築）		
所在地	明石市硯町三丁目 455-1 ほか		
事業者	オリックス株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（家電製品、衣料品、カー用品等）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年夏頃 、平成 30 年 1 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	5,996 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	4,455 m ²		
飲食店、映画館等面積	398 m ² （飲食店）		
延床面積、敷地面積	5,996 m ² 、14,165 m ²		
用途地域 他	工業地域		
駐車場の収容台数	197 台(全体台数 207 台) ≥必要台数 197 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

- 明石市都市計画マスタープランでは、計画地は工業系地域として位置づけられており、住工複合市街地における周辺住環境との調和を方針としている。建物配置や緑地の確保等、周辺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6,000m²であり、計画店舗の床面積は、これを下回る5,996m²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197台に対し、来客用駐車台数を197台確保する。

〔指針式〕 $4.455 \text{千m}^2 \times 966 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0$
 $\times \text{平均駐車時間係数}0.91 \approx 197 \text{台}$

○ ※併設施設の割合： $398 \text{m}^2 \text{ (非物販)} / 4,455 \text{m}^2 \text{ (物販)} = 8.9\% (<20\%)$

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〕 $4.455 \text{千m}^2 \times 966 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 217 \text{台}$

○ 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217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	8,368	26.6	58
②	3,934	12.5	27
③	7,207	22.9	50
④	5,716	18.1	39
⑤	672	2.1	4
⑥	5,600	17.8	39
計	31,497	100.0	217

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7月9日(日)、7月26日(水)〕に上記で算出した発生台数217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 (和坂) 平：16時台 休：15時台	0.703	0.738	0.752	0.788	
	0.65	0.63	0.71	0.70	北流入直左
	0.51	0.50	0.54	0.52	北流入右折
	0.68	0.70	0.92	0.95	南流入直左
	0.16	0.13	0.30	0.24	南流入右折
	0.76	0.67	0.76	0.67	西流入直左
	0.08	0.22	0.20	0.37	西流入右折
	0.11	0.18	0.17	0.25	東流入左折
	0.60	0.71	0.60	0.71	東流入直進
	0.31	0.65	0.31	0.65	東流入右折
地点2 (林小学校前) 平：17時台 休：15時台	0.498	0.483	0.572	0.557	
	0.38	0.39	0.49	0.51	北流入直左
	0.36	0.45	0.45	0.55	北流入右折
	0.06	0.06	0.07	0.07	南流入直左右
	0.63	0.59	0.67	0.63	西流入直左
	0.01	0.01	0.01	0.01	西流入右折
	0.41	0.43	0.41	0.43	東流入直左
	0.18	0.18	0.24	0.24	東流入右折

ウ 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①における右折入庫の評価は「遅れなし」、出入口②における右折出庫の評価は「大」となり、交通処理は可能と考えられる。

（主道路：市道林船上6号線、従道路：出入口）

出入口① (開店後)	入庫 市道→出入口		出入口② (開店後)	出庫 出入口→市道	
	平日 (15時台)	休日 (13時台)		平日 (15時台)	休日 (13時台)
交通容量	875	860	交通容量	250	220
実交通量	82	82	実交通量	135	135
余裕交通容量	793	778	余裕交通容量	115	85
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	遅れの指標	大	大

(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

- 「明石市都市景観条例」、「明石市屋外広告物条例（平成30年4月1日施行予定）」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>

$$14,165 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 2,833 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$1,648 \text{ m}^2 \text{ (平面)} + 616 \text{ m}^2 \text{ (壁面)} + 691 \text{ m}^2 \text{ (屋上)} = 2,955 \text{ m}^2 > 2,833 \text{ m}^2$$

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>[明石市] (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、明石市都市計画マスタープランにおいて、工業系地域として住工複合市街地における周辺住環境との調和を土地利用の方針としている。 ・本計画は、都市計画道路林崎線（市道林船上6号線）に隣接した立地であり、沿道利用が可能なこと、施設計画についても建物配置や緑地の確保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 	-	事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。

<p>ことから、市の整備方針に反するものとは認められず、支障がないと判断する。</p> <p>(その他計画等に関する意見)</p> <p><通学路の安全対策に関する事項></p> <p>1 北側及び南側出入口への警備員の配置、通学路と認識できる看板の設置 敷地西側の出入口前面の道路(市道林船上6号線)が通学路となっているため、登下校時に警備員を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を設置し、児童の安全確保に努められたい。</p> <p>2 登校時間帯における出入口の封鎖 午後9時から翌午前10時まで敷地西側の出入口を封鎖し、児童の登校時の安全確保に努められたい。</p> <p><その他の事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺自治会長、林校区コミュニティ推進協議会長への事前説明を行うこと。 ・周辺自治会長などから出された意見、要望等に十分に配慮し、不安の解消に努めること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地西側の前面道路は通学路に指定されていますが、現在、出入口前の歩道は指定されておらず、向かい側の歩道のみ指定されています。なお、下校時において、生徒の通るおそれがあることから、「通学路注意」の看板を設置し、注意喚起したいと考えています。また、整理員については、オープン時や多客の予想される繁忙時に配置し、安全確保に努めます。 ・前項で記載のとおり、出入口前の歩道は通学路として指定されておりません。しかし、一旦停止線の標示や、注意喚起看板の設置を行います。また、繁忙時には交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努めます。なお、駐車場出入口については、営業時間終了後、施錠する計画です。 ・周辺自治会や林校区コミュニティ推進協議会、林小学校や林幼稚園などへは、事前説明済みです。 ・周辺自治会などから出された意見や要望(出入口の安全対策や防犯対策、周辺の細街路(生活道路)へ車両が入り込まないように案内計画としてほしい等)については検討のうえ、対応します。 	
<p>[神戸市]</p> <p>※敷地境界から半径1km以内に行政区域が含まれる近隣市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	<p>—</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。</p> <p>2 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。</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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板を設置する際は、事前に明石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等によって来客に周知します。 ・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、安全確保に努めます。 	<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>

置し、交通の安全を確保されたい。

[総合治水課]

- 総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ha 以上であって、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、総合治水条例に基づき、開発行為をあらかじめ届け出る義務があるので、開発者においては、加古川土木事務所と事前に協議されたい。
- 総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずることに努められたい。
- 総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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。
- 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られたい。

[都市政策課]

- 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。

- 加古川土木事務所と協議し、総合治水条例に基づく、開発行為の届出手続きを行います。

- 雨水の流出を抑制する対策として、駐車場内のグラスパーキングを整備するとともに透水性舗装等を検討します。

- 敷地内の雨水枡は、浸透枡とし、雨水の流出抑制に努めます。

- 電気設備(キュービクル)は、床を少し高くし、浸水による被害を軽減する耐水機能の維持に努めます。

- 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、建築物等緑化計画届を提出します。

- 地元自治会や近隣の方へは、任意の説明会を実施し、事前説明しています。また、開業後において、問題が発生した際には、解決に向け誠意をもって対応します。

<ul style="list-style-type: none"> 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されたい。) 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 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、留意されたい。 <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業計画には、明石市都市景観条例、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、申請等必要な手続を適切に行うこと。 なお、明石市においては現在景観法に基づく景観計画を策定中である。その施行後は同景観計画に基づく基準が適用されるので、留意されたい。 また、明石市は平成 30 年 4 月 1 日、中核市に移行する見込みである。中核市となった場合、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例を定めることとなっており、その施行後は同屋外広告物条例が適用されるので、留意されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 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は 10,000 m²未満です。 <ul style="list-style-type: none"> 関係条例の基準を遵守し、必要な手続を行います。 明石市の景観法に基づく景観計画が施行されれば、同景観計画を遵守します。 明石市において、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例が施行されれば、その基準を遵守します。 	
---	---	--

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	<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、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 4

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 29 年 10 月 6 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ハローズ魚住店 （新築）		
所在地	明石市魚住町長坂寺字辻ケ内 284 番 1 ほか		
事業者	株式会社ハローズ		
施設の用途	食料品、日用雑貨等		
開店時期、 着工時期	平成 30 年夏頃 平成 30 年 1 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	5,152 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	3,751 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	5,152 m ² 、 15,559 m ²		
用途地域 他	工業地域		
駐車場の収容台数	160 台(全体台数 213 台) ≧ 必要台数 158 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、明石市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、産業機能の維持・強化を行う地区と位置付けられており、都市計画の観点から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あり、床面積の上限が6,000 m²であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る5,152 m²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158台に対し、来客用駐車台数を213台確保する。

$$[\text{指針式}] \ 3.751 \text{千m}^2 \times 987.5 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数}0.844 \approx 158 \text{台}$$

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

$$[\text{指針式}] \ 3.751 \text{千m}^2 \times 987.5 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 187 \text{台}$$

○ 商圏（店舗を中心に半径2.0km）を7方面に分け、各方面別の世帯数比で187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	2,915	10.9	21
②	4,588	17.1	32
③	2,316	8.6	16
④	760	2.8	5
⑤	7,012	26.1	49
⑥	6,055	22.6	42
⑦	3,192	11.9	22
計	26,838	100.0	187

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6月18日(日)、19日(月)、8月27日(日)、29日(月)〕に、上記で算出した発生台数187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 (中尾北) 平：17時台 休：17時台	0.538	0.517	0.561	0.540	
	0.62	0.66	0.62	0.66	北東流入直左右
	0.54	0.40	0.56	0.42	南西流入直左右
	0.53	0.47	0.57	0.50	北西流入左折
	0.53	0.47	0.57	0.50	北西流入直進
	0.33	0.44	0.33	0.44	北西流入右折
	0.51	0.44	0.55	0.47	南東流入左折
	0.52	0.44	0.55	0.47	南東流入直進
	1.22	1.46	1.22	1.46	南東流入右折
地点2 (西江井ヶ島北) 平：17時台 休：17時台	0.480	0.429	0.626	0.587	
	0.44	0.44	0.96	0.93	北東流入直左右
	0.45	0.26	0.50	0.31	南西流入直左右
	0.59	0.54	0.64	0.59	北西流入左折
	0.59	0.54	0.64	0.59	北西流入直進
	0.39	0.25	0.39	0.25	北西流入右折
	0.55	0.52	0.55	0.52	南東流入左折
	0.55	0.52	0.55	0.52	南東流入直進
0.27	0.32	0.57	0.60	南東流入右折	

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3 (明石高専西) 平：17時台 休：17時台	0.645	0.503	0.707	0.565	
	0.55	0.48	0.63	0.57	北東流入直左折
	0.42	0.24	0.42	0.24	北東流入右折
	0.32	0.22	0.32	0.22	南西流入直左折
	0.37	0.15	0.37	0.15	南西流入右折
	0.72	0.57	0.75	0.59	北西流入左折
	0.72	0.57	0.74	0.59	北西流入直進
	0.13	0.06	0.13	0.14	北西流入右折
	0.70	0.53	0.72	0.55	南東流入左折
	0.70	0.53	0.72	0.55	南東流入直進
0.65	0.27	0.87	0.87	南東流入右折	
地点4 (金ヶ崎南) 平：17時台 休：14時台	0.536	0.466	0.565	0.491	
	0.65	0.59	0.70	0.65	北東流入直左右
	0.07	0.07	0.07	0.07	南西流入直左右
	0.63	0.53	0.66	0.56	北西流入左折
	0.63	0.54	0.65	0.56	北西流入直進
	0.09	0.05	0.09	0.05	北西流入右折
	0.60	0.46	0.62	0.48	南東流入左折
	0.60	0.46	0.62	0.48	南東流入直進
	0.44	0.38	0.44	0.38	南東流入右折

※地点1（中尾北）交差点の南東流入右折車線の混雑度が1を超えているが、当該車線は来退店経路にはなっていないため、今回の出店による直接的な影響はない。

ウ 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①における右折出庫の評価は「非常に小」、出入口②における右折入庫の評価は「遅れなし」となり、交通処理は可能と考えられる。

（主道路：市道林船上6号線、従道路：出入口）

出入口①	出庫 出入口→市道		出入口②	入庫 市道→出入口	
	平日 (18時台)	休日 (10時台)		平日 (18時台)	休日 (10時台)
	交通容量	500		470	交通容量
実交通量	22	22	実交通量	165	165
余裕交通容量	478	448	余裕交通容量	865	865
遅れの指標	非常に小	非常に小	遅れの指標	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

- 計画地の周囲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

○「明石市都市景観条例」、「明石市屋外広告物条例（平成30年4月1日施行予定）」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>

必要緑地面積：15,559 m²（敷地面積） ×（100%－60%）（空地面積） ×50%＝3,112 m²

<計画緑化面積>

1,983 m²（敷地） + 395 m²（壁面） + 740 m²（屋上） = 3,118 m² > 3,112 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	県の判断
<p>[明石市]</p> <p>（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、明石市都市計画マスタープランにおいて、工業系地域として産業機能の強化などを土地利用の方針としている。本計画はこの整備方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。 <p>（その他計画等に関する意見）</p> <ul style="list-style-type: none"> 前面道路（市道魚住14号線）が通学路となっている。児童の安全確保のため、北側出入口において、①右折出庫する車両に対して通学路と認識させる看板の設置、②2名以上の警備員の配置、をされたい。 周辺自治会長、錦が丘校区まちづくり協議会長へ事前説明を行うとともに、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> <ul style="list-style-type: none"> 北側出入口には「通学路注意」の看板を設置します。また、繁忙時には交通整理員を配置し、安全確保に努めます。 周辺自治会長、錦が丘校区まちづくり協議会長へは事前説明を行います。意見や要望等については、誠意をもって対応します。 	<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>
<p>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、事前に明石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に広報を徹底されたい。 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>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板等の設置について 案内誘導看板を設置する際は、事前に明石警察署と調整します。 来退店経路について 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載等によってお客さまに周知します。 店舗出入口への交通整理員の配置について 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、安全確保に努めます。 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計画 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・開設後に周辺の農地ため池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られたい。 <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域内に農地が存する場合、事前に農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地の転用等の手続が必要であるため、事前に明石市農業委員会あて協議されたい。 ・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。 <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模が1ha以上であって、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、総合治水条例に基づき、開発行為をあらかじめ届け出る義務があるため、開発者は加古川土木事務所と事前に協議されたい。（総合治水条例第11条） ・駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずるよう努められたい。（総合治水条例第21条第1項） ・工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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よう努められたい。（総合治水条例第21条第2項） <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されたい。 ・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 	<p>します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開設後に周辺の農地ため池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、解決に向け対応しません。 <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域内には農地が存在しません。 ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ・加古川土木事務所と協議し、総合治水条例に基づく開発行為の届出は不要との回答を得ています。 ・雨水の流出を抑制する対策として、駐車場内のグラスパーキングや透水性舗装等を検討します。 ・また、敷地内の雨水枡は浸透枡とし、雨水の流出抑制に努めます。 <ul style="list-style-type: none"> ・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、建築物等緑化計画届を提出します。 ・近隣の方へは、事前説明します。また、開業後において、問題が発生し 	
---	---	--

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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されたい。）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>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業計画には、明石市都市景観条例、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、申請等必要な手続を適切に行うこと。 なお、明石市においては現在景観法に基づく景観計画を策定中であり、その施行後は同景観計画に基づく基準が適用されるため、注意されたい。 また、明石市は平成30年4月1日、中核市に移行する見込みであり、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例を定めることとなる。その施行後は同屋外広告物条例が適用されるため、注意されたい。 	<p>た際には、解決に向け誠意をもって対応します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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は10,000㎡未満です。 <ul style="list-style-type: none"> 明石市都市景観条例、兵庫県屋外広告物条例の基準を遵守し、必要な手続を行います。 明石市の景観法に基づく景観計画が施行されれば、同景観計画を遵守します。 明石市において、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例が施行されれば、その基準を遵守します。 	
---	---	--

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	<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。 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。 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 29 年 9 月 28 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	(仮称) トライアル養父店 (新築)		
所在地	養父市八鹿町朝倉 1263-1 ほか		
事業者	株式会社トライアルカンパニー		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品、日用雑貨消耗品等）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年 7 月 平成 30 年 1 月		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	5,228 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	3,960 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	5,228 m ² 、 12,326 m ²		
用途地域 他	非線引き都市計画区域（用途無指定）		
駐車場の収容台数	193 台 ≧ 必要台数 193 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

- 計画地のある地域は、広域土地利用プログラムの対象外である。
- 計画地のある区域は、養父市都市計画マスタープランの活性化促進地域に位置づけられており、交流、観光及び産業的活力増進に資する土地利用を促進している。本計画は、この土地利用方針に沿うものとなっており、支障ないものとする。
- 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】

指針に基づき必要台数193台に対し、来客用駐車台数を193台確保する。

$$[指針式] 3.960 \text{千} \text{m}^2 \times 981 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.863 \approx 193 \text{台}$$

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

$$[指針式] 3.960 \text{千} \text{m}^2 \times 981 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 224 \text{台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径 5 km）を 5 方面 A～E に分け、各方面別の世帯数比で 224 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	898	15.1	34
B	167	2.9	6
C	3,304	55.6	124
D	1,421	23.9	54
E	148	2.5	6
計	5,938	100.0	224

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4月27日(木)、4月30日(日)〕に上記で算出した発生台数 224 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 (つるぎが丘) 平： 8 時台 休： 11 時台	0.307	0.249	0.405	0.346	
	0.43	0.36	0.69	0.61	東流入直左
	0.04	0.02	0.04	0.02	東流入右折
	0.17	0.25	0.21	0.29	南東流入直進
	0.16	0.09	0.76	0.69	南東流入右折
	0.52	0.27	0.52	0.27	西流入直左
	0.60	0.45	0.67	0.52	西流入右折
	0.08	0.14	0.12	0.17	北流入直左
	0.13	0.19	0.13	0.19	北流入右折
地点 2 (朝倉西) 平： 17 時台 休： 11 時台	0.151	0.132	0.269	0.245	
	0.25	0.21	0.25	0.21	東流入直左
	0.04	0.01	0.12	0.08	東流入右折
	0.01	0.01	0.02	0.02	南流入直左右
	0.23	0.20	0.28	0.25	西流入直左
	0.01	0.00	0.01	0.00	西流入右折
	0.03	0.01	0.42	0.42	北流入直左右

(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

- 「景観法」、「養父市景観条例」、「屋外広告物条例」（県条例）、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」（県条例）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。
- 計画地は養父市景観計画において「国道9号沿道地域景観形成促進地域」に指定されており、地域の景観特性や周辺環境との調和に配慮に努める。

[敷地緑化]

<必要緑化面積>

$$12,326.28 \text{ m}^2 \text{ (敷地面積)} \times 20\% = 2,466 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$2,438 \text{ m}^2 \text{ (敷地)} + 142 \text{ m}^2 \text{ (ネットフェンス)} = 2,580 \text{ m}^2 > 2,466 \text{ m}^2$$

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>[養父市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画地は、養父市都市計画マスタープランの活性化促進地域に位置づけられており、交流、観光及び産業的活力増進に資する土地利用を促進している。本計画は、この土地利用方針に沿うものとなっている。また、都市計画法の開発許可案件であることから、既に事業者からの事前協議等も行われており、都市機能との調和について、十分考慮されていると認められることから、支障がないと判断する。 <p>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・— 	—
<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、事前に養父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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板は敷地内出入口付近に設置する計画です。広域誘導看板については、設置箇所所有者等との調整が必要となりますので、警察署との協議のみで確定は出来ませんが、可能な範囲で対応を行います。 ・来退店経路を周知する方法として新聞折込チラシ、インターネット等に 	事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。

<p>されたい。</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>[近畿地方整備局豊岡河川国道事務所] ・道路法第 24 条に基づく許可を受けること。</p> <p>[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されたい。）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 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、留意されたい。</p> <p>[景観形成室] ・本事業計画には、景観法、養父市景観条例、兵庫県屋外広告物条例、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>[総合治水課] ・総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ha 以上であって、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、総合治水条例に基づき、開発行為をあらかじめ届け出る義務がありますので、開発者におかれましては、養父土木事務所と事前に協議されたい。 ・総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透さ</p>	<p>て行います。 ・繁忙日等については、交通整理員を必要に応じて配置します。</p> <p>・道路工事を行う際は、道路法第 24 条申請を行います。</p> <p>・兵庫県まちづくり基本条例に準拠し、事業の展開については、地元との話し合いに努めます。</p> <p>・福祉のまちづくり条例に準拠します。尚、計画施設の延べ面積は 10,000 m²以下です。</p> <p>・景観法、養父市景観条例、兵庫県屋外広告物条例、兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例に準拠します。</p> <p>・総合治水条例第 11 条について、養父土木事務所と事前に協議します。</p> <p>・総合治水条例第 21 条第 1 項について、事前に協議します。</p>	
---	---	--

<p>せる措置を講ずることに努められたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、当該支障の除去のために措置を講じること。 <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画区域内には農地が存しており、その場合、事前に農地法（昭和 27 年法律第 22 号）に基づく農地の転用等の手続が必要となる。このため、事前に養父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。 <p>[河川整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該計画箇所は河川区域から約 55m 離れており、河川法に基づく法的規制の範囲外である。また、河川保全区域の指定もないことから、河川法の手続きは不要である。 <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、但馬県民局豊岡土木事務所まちづくり建築第 2 課と協議・調整の上、所要の手続を行われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 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します。また、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、当該支障の除去のために措置を講じます。 <ul style="list-style-type: none"> 事前に農地の転用等の手続について養父市農業委員会と協議し、手続中です。 <ul style="list-style-type: none"> 周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう、留意します。 <ul style="list-style-type: none"> — <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、但馬県民局豊岡土木事務所まちづくり建築第 2 課と協議・調整の上、手続中です。 	
--	--	--

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 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。