

議案 1

1 基本計画書内容（提出年月日 平成29年10月27日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）マックスバリュ三田三輪店（新築）			
所在地	三田市三輪四丁目1-13ほか			
事業者	マックスバリュ西日本株式会社			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等ほか）			
開店時期、 着工時期	平成30年9月、 平成30年4月			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,090㎡			
物品販売業を営む店舗の面積	1,570㎡			
飲食店、映画館等面積	0㎡			
延床面積、敷地面積	2,090㎡ 、 6,409㎡			
用途地域	準工業地域			
駐車場の収容台数	54台（全体台数96台） ≥必要台数54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6,000㎡であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る2,090㎡である。
- 計画地の存する区域は、三田市都市計画マスタープランにおいて、産業・業務機能誘導区域に位置づけられており、産業・業務機能の誘導等による都市機能の立地適正化を基本的な方針としている。本計画はこの方針に沿うものとなっていることから、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】

指針式に基づく必要駐車台数54台に対し、54台（全体収容台数96台）を確保する。

[指針式]

$$1.570 \text{ km}^2 \times 1,053 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 0.644 = 54 \text{ 台}$$

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時間あたり来店自動車台数

指針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83台/hとなった。

[指針式]

$$1.570 \text{ km}^2 \times 1,053 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} = 83 \text{ 台}$$

○商圈（店舗を中心に半径2km）を4方面（①～④）に分け、各方面別の世帯数比で174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	1,631	13.8	11
②	2,879	24.4	20
③	6,488	55.0	46
④	806	6.8	6
計	11,804	100.0	83

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29年9月10日(日)・9月11日(月))の台数に、上記で算出した発生台数83台を加えて、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。

○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	
	0.635	0.627	0.656	0.649	
地点1 (三輪) 平：17時台 休：17時台	0.77	0.88	0.77	0.88	北流入左直
	0.09	0.07	0.09	0.08	北流入右折
	0.36	0.43	0.42	0.50	南流入左直
	0.12	0.11	0.12	0.11	南流入右折
	0.50	0.54	0.52	0.56	西流入左直
	0.18	0.18	0.25	0.25	西流入右折
	0.43	0.42	0.43	0.42	東流入左直
	0.58	0.46	0.64	0.51	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2 (三輪3丁目) 平：17時台 休：15時台	0.316	0.288	0.320	0.288	
	0.36	0.38	0.36	0.38	北流入直進
	0.17	0.14	0.19	0.16	北流入右折
	0.35	0.35	0.37	0.37	南流入左直
	0.38	0.27	0.38	0.27	西流入左右
地点3 平：9時台 休：17時台	0.375	0.429	0.388	0.442	
	0.37	0.71	0.44	0.77	北流入左直右
	0.00	0.01	0.00	0.01	南流入左直右
	0.44	0.42	0.44	0.42	西流入左直右
	0.34	0.24	0.34	0.24	東流入左直
	0.04	0.11	0.04	0.11	東流入右折

※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」、「三田市景観条例」、兵庫県の「屋外広告物条例」に基づき、周辺景観との調和が図られるよう、建築物の意匠（形状・色彩）や屋外広告物について配慮する。

○「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>

・敷地必要緑化面積： $4,793\text{m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率}60\%) \times 50\% = 960\text{m}^2$

※西側（建物側）敷地のみが条例による緑化対象

<計画緑化面積>

・西側敷地計画緑化面積： 692m^2 （敷地）+ 270m^2 （壁面）= 962m^2 （ $>960\text{m}^2$ ）

・東側敷地計画緑化面積： 231m^2 （敷地）

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>[三田市]</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、三田市都市計画マスタープランにおいて、産業・業務機能誘導区域に位置づけられており、産業・業務機能の誘導等により、都市機能の立地適正化を都市計画に関する基本的な方針としている。本計画はこの方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。 <p>(その他の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通流の乱れ及び交通事故防止のための対策を講じること。 各種犯罪発生の防止に努めるとともに、深夜帯の営業に関し、特に青少年の非行防止と健全育成に配慮すること。 廃棄物処理法に基づき適切な廃棄物の処理を実施すること。 建築面積1,000㎡以上の建築物を建築する場合は、三田市景観条例に基づく事前協議を行うこと。 事前協議は三田市景観審議会審査部会に諮る必要がある。当該審査部会の意見を十分に建築計画に反映させ、良好な景観形成に努めること。 事前協議終了後は、景観法第16条第1項に基づく届出を工事着手の30日前までに行うこと。 屋外広告物を設置する場合は、兵庫県の屋外広告物条例に基づく許可申請を行うこと。 屋外広告物を設置するにあたっては、別途、三田市既成市街地景観計画にて屋外広告物の掲出基準を定めている。サインを計画する際には、十分留意すること。 里道・水路の改築又は占用の際、三田市法定外公共物管理条例に基づく許可を得ること。 開発事前協議書を提出すること。 給水に際しては、三田市水道事業給水条例第11条による工事の申込みを行うこと。 来店車両が円滑に入庫できないことにより 	<p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> 出入口には一旦停止線の路面標示や左右安全確認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、スムーズな入出庫と歩行者の安全確保に努めます。 従業員等による定期的な巡回を行い、犯罪の未然防止に努めます。また、状況に応じて声かけを行い、青少年の非行防止に努めます。 廃棄物については、廃棄物処理法に基づき、適切に処理します。 三田市景観条例に基づく事前協議を行っております。 三田市景観審議会審査部会の意見を受け、良好な景観形成に努めます。 景観法第16条第1項に基づく届出を行います。 兵庫県の屋外広告物条例に基づく許可申請を行います。 三田市既成市街地景観計画の掲出基準を遵守します。 三田市法定外公共物管理条例に基づく許可手続を行います。 開発事前協議書は提出済みです。 給水に際しては、三田市水道事業給水条例第11条による工事の申込みを行います。 繁忙時には交通整理員を配置し、ス 	<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>周辺道路が混雑し、本施設及び本施設周辺において、災害発生時に緊急車両の通行障害が発生しないようにすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の出入口が児童生徒の通学路と交差しており、特に登下校時間に重なる場合、入出庫車両との事故の危険性があると思料する。登下校時間帯に通行する児童生徒への影響を最小限とするよう、繁忙期における警備員の配置や注意を促す看板表示、セールの時間設定など事故防止対策をとること。 	<p>ムズな入庫に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口には一旦停止線の路面標示や左右安全確認の注意喚起看板を設置します。また、通学路注意の掲載も行います。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。 	
<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、事前に三田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 (1) 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。 (2) 通学路に面していることから、通学時間帯における学童保護対策を実施されたい。 <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道176号、県道三田後川上線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、道路法に基づいて必要な手続を行うこと。 ・右折入出庫防止について、所轄警察（交通管理者）と別途協議のうえ、対策を講じること。 <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <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 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板を設置する際は、事前に三田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周知します。 ・繁忙時については、交通整理員を配置し、安全確保に努めます。 ・出入口には通学路注意と掲載した、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、安全確保に努めます。 ・国道176号、県道三田後川上線の道路区域内で、道路工事等を行う際には、道路法に基づく手続を行います。 ・出入口には、右折入出庫禁止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、右折入出庫を抑制します。なお、本対策内容については、三田警察とも協議済みです。 ・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。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。 ・環境の保全と創造に関する条例の緑 	<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>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。</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。（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、留意されたい。 <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業計画には、景観法、三田市景観条例、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うこと。 	<p>化基準に従い計画し、建築物等緑化計画届を提出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣へは、事前説明します。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。 ・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。 ・景観法、三田市景観条例、兵庫県の屋外広告物条例を遵守し、必要な手続を行います。 	
---	--	--

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）

<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"> 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 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来店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。 5 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2

1 基本計画書内容（提出年月日 平成29年10月26日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ヤマダストアー朝霧店（新築）			
所在地	明石市朝霧東町3丁目707番1ほか			
事業者	ヤマダストアー株式会社			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等ほか）、飲食店ほか			
開店時期、 着工時期	平成30年9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）	4,056㎡			
物品販売業を営む店舗の面積	2,223㎡			
飲食店、映画館等面積	50㎡（飲食店）			
延床面積、敷地面積	4,056㎡、3,711㎡			
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域			
駐車場の収容台数	93台（全体台数93台） ≥必要台数81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

○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6,000㎡であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る4,056㎡である。

○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は、住宅系地域として住環境の維持と改善、良好な基盤づくりを土地利用の方針としている。本計画は、都市計画道路に隣接した立地であり、沿道利用が可能なこと、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ること等から、整備方針に反するものとは認められず、支障がないものと判断する。

○以上により、本計画は県及び市町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】

指針式に基づく必要駐車台数81台に対し、93台（全体台数93台）を確保する。

[指針式]

$$2.223 \text{ km}^2 \times 1,033 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 0.704 = 81 \text{ 台}$$

※併設施設の割合：199㎡（非物販）／2,223㎡（物販）＝9.0%（<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時間あたり来店自動車台数

指針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116台/hとなった。

[指針式]

$$2.223 \text{ km}^2 \times 1,033 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} = 116 \text{ 台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径2km）を7方面（①～⑦）に分け、各方面別の世帯数比で116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	10,921	25.4	30
②	4,586	10.7	12
③	5,748	13.4	16
④	10,352	24.0	28
⑤	6,364	14.8	17
⑥	4,502	10.5	12
⑦	506	1.2	1
計	42,979	100.0	116

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29年9月3日(日)・9月5日(火)）の台数に、上記で算出した発生台数116台を加えて、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。

○ 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 ((仮)朝霧町3丁目) 平：17時台 休：17時台	0.485	0.494	0.549	0.536	
	0.48	0.51	0.48	0.51	東流入左直
	0.10	0.10	0.11	0.11	東流入右折
	0.63	0.57	0.63	0.57	南流入左直
	0.37	0.34	0.40	0.38	南流入右折
	0.48	0.47	0.51	0.51	西流入左直
	0.09	0.10	0.09	0.10	西流入右折
	0.60	0.53	0.75	0.67	北流入左直
	0.26	0.20	0.33	0.27	北流入右折
地点B ((仮)朝霧南町2丁目) 平：8時台 休：17時台	0.225	0.186	0.229	0.219	
	0.25	0.23	0.25	0.24	東流入左直右
	0.00	0.00	0.00	0.00	南流入左直右
	0.20	0.23	0.26	0.30	西流入左直右
	0.27	0.18	0.27	0.18	北流入左直右
地点C ((仮)松が丘4丁目) 平：18時台 休：17時台	0.312	0.277	0.326	0.291	
	0.13	0.14	0.15	0.15	東流入左直右
	0.40	0.34	0.40	0.34	南流入左直
	0.04	0.02	0.04	0.02	南流入右折
	0.31	0.30	0.34	0.33	西流入左直右
	0.26	0.25	0.26	0.25	北流入左直
	0.12	0.16	0.12	0.16	北流入右折

※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

○「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、周辺景観との調和が図られるよう、建築物の意匠（形状・色彩）や屋外広告物について配慮する。

○「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>

・敷地必要緑化面積： $3,711\text{m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率}60\%) \times 50\% = 742\text{m}^2$

<計画緑化面積>

・計画緑化面積： 507m^2 （敷地）+ 251m^2 （壁面）= 758m^2 （ $>742\text{m}^2$ ）

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]</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、土地利用の方針の中で、住宅系地域として住環境の維持と改善、良好な基盤づくりを方針としている。本計画は、都市計画道路遊園地線（市道朝霧5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は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のとは認められず、支障がないと判断する。 <p>(その他の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 車両の出入口に面した南側道路（市道朝霧5号線）が通学路となっていることから、児童の安全確保のため、出入口については以下のとおり運用されたい。 <ul style="list-style-type: none"> ○児童の下校時に警備員を配置するとともに、通学路と認識できる看板を設置されたい。 ○駐車場利用時間帯以外の午後10時から午前8時45分まで閉鎖されたい。 周辺自治会長、松が丘校区まちづくり協議会長及び朝霧校区まちづくり協議会長への事前説明を行った上で、出された意見、要望等に十分配慮し、不安の解消に努められたい。 	<p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> 児童の下校時に警備員の配置を検討するとともに、出口に通学路があることを認識できる看板を設置します。また、駐車場が利用できない時間帯には、チェーンやバリカ等で閉鎖します。 既に事前説明等を行っておりご理解をいただくように努めています。 	<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>[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>—</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。 駐車場及び駐車場設備について (1) 「歩行者・自転車出入口」が、歩道に向かって下り勾配となっていることから、車道への飛び出し予防のため、車道と歩道の境界部分に飛び出し防止柵及び 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する場合には、明石警察署と調整します。 ホームページやチラシなどにより広報を徹底します。 「歩行者・自転車出入口」は、歩道に向かって下り勾配ではなく、店舗敷地北側に向かって下り勾配になっており、飛び出しの可能性は低い 	<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>反射板の設置を検討されたい。</p> <p>(2) 地下駐車場出入口部分に、1階駐車場スロープの車両との錯綜を防止するための設備（回転灯、カーブミラー等）の設置を検討されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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"> 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。 通学路に面していることから、通学時間帯における学童保護対策を実施されたい。 <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <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、 	<p>と考えます。いずれにしても事故防止のための注意看板を設置する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 回転灯やカーブミラー等の車両錯綜防止の設備を設置します。 繁忙日には交通整理員を配置する等、交通安全の確保に努めます。 出入口付近が通学路であることを看板等で明示します。 <ul style="list-style-type: none"> 駐車場の約半数(約 300 ㎡)に開口率 50%以上のインターロッキングを利用するとともに、浸透枳を使用し、雨水を地下に浸透させます。 <ul style="list-style-type: none"> 当該条例の緑化基準を遵守し、建築物等緑化計画届を建築確認申請前に提出します。 今後も必要に応じ、地元との話し合いの場を設けるよう努めます。 当該条例の基準に適合した計画と致します。なお、敷地内建築物の延べ面積は 10,000 ㎡未満です。 	
--	--	--

<p>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"> ・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"> ・当該法令を遵守し、申請等必要な手続を適切に行います。 	
--	---	--

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）

<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"> 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 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来店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。 5 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 11 月 10 日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）伊伝居複合商業施設（新築）		
所在地	姫路市伊伝居字岸ノ下 516-1 ほか		
事業者	大和情報サービス株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年夏頃、 平成 30 年 3 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,793 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	2,349 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	2,793 m ² 、 7,747 m ²		
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	103 台(全体台数 140 台) ≧ 必要台数 103 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2,793 m²である。
- 計画地は、姫路市都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地に位置づけられており、都市計画の観点から支障がないと判断する。
- 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】

指針に基づく必要台数103台に対し、来客用駐車台数を103台（全体収容台数140台）確保する。

$$〔指針式〕 2.349 \text{千} \text{m}^2 \times 1,306 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 0.72 \approx 103 \text{台}$$

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

$$〔指針式〕 2.349 \text{千} \text{m}^2 \times 1,306 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \approx 144 \text{台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径1.0km）を6方面に分け、各方面別の世帯数比で144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	1,243	14.4	21
②	1,224	14.2	20
③	2,483	28.8	41
④	2,304	26.8	39
⑤	937	10.9	16
⑥	425	4.9	7
計	8,616	100.0	144

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9月18日(月・祝)、19日(火)、11月12日(日)、13日(月)〕に、上記で算出した発生台数144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（地点1及び地点3）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 (峰南町) 平：17時台 休：17時台	0.513	0.473	0.551	0.511	
	0.75	0.52	0.86	0.61	南流入左右
	0.31	0.30	0.31	0.30	西流入直進
	0.19	0.21	0.22	0.25	西流入右折
	0.51	0.55	0.53	0.57	東流入直左
地点3 平：18時台 休：16時台	0.327	0.310	0.373	0.384	
	0.24	0.36	0.32	0.44	北流入直左右
	0.36	0.26	0.40	0.30	南流入直左右
	0.15	0.13	0.15	0.13	西流入直左右
	0.48	0.40	0.59	0.51	東流入直左右

ウ 無信号交差点（地点2）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「非常に小」、「遅れなし」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：市道城北 55 号線、従道路：市道城北 51 号線）

（開店後）	北方向からの右折 主道路→従道路	
	平日（17 時台）	休日（16 時台）
交通容量	800	930
実交通量	301	313
余裕交通容量	499	617
遅れの指標	非常に小	遅れなし

エ 入口・出口における右折入庫の交通処理検討

- 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
- 評価は入庫が「遅れなし」、出庫が「非常に小」となるため、交通への影響は軽微である。

（主道路：市道城北 55 号線、従道路：駐車場内）

（開店後）	駐車場内への右折入庫 主道路→従道路		駐車場内からの右折出庫 従道路→主道路	
	平日（17 時台）	休日（17 時台）	平日（17 時台）	休日（17 時台）
交通容量	890	930	417	464
実交通量	80	80	137	137
余裕交通容量	810	850	280	327
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	非常に小	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

- 「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>

$$\text{必要緑地面積} : 7,465 \text{ m}^2 \text{ (敷地面積※)} \times (100\% - 60\%) \text{ (空地面積)} \times 50\% = 1,493 \text{ m}^2$$

※未定物販②の敷地面積を除く

<計画緑化面積>

$$908 \text{ m}^2 \text{ (敷地)} + 590 \text{ m}^2 \text{ (壁面)} = 1,498 \text{ m}^2 > 1,493 \text{ m}^2$$

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] (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、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支障なしと判断する。 ・計画地の用途地域は第二種中高層住居専用地域であり、建築物の制限については、床面積の上限が1,500㎡かつ階数は2階以下となっている。計画施設の店舗面積は2,349㎡(棟別では1,194㎡、1,006㎡、149㎡)であり、添付資料からはそれらの制限への適合が判断できないため、建築確認申請における敷地境界及び建築物の階数を図示すること。 <p>(その他計画等に関する意見)</p> <p><街並みづくり等への配慮に係る事項></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あるため、留意されたい。 ・屋外広告物条例に基づく許可申請が必要である可能性があるため、留意されたい。 <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く開発事業に該当するため、引き続き、同条例に則った手続を行われたい。 <p><駐車場に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車区画の大きさの区別が図面から確認できるようにされたい。 ・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ようにされたい。(駐車場法施行令第7条第1項第5号) <p><廃棄物に係る事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく保管基準(法第12条第2項及び同法施行規則第8条)を遵守し、適切に廃棄物を保管すること。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく委託基準(法第12条第5項及び同法施行規則第8条の2の8、第8条の3)を遵 	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は3棟(平屋建て)に分かれており、棟ごとに建築確認申請を行います。各棟の延床面積は1,500㎡以下です。 ・景観法に基づく届出手続を行います。 ・屋外広告物条例に基づく許可申請の手続を行います。 ・姫路市開発事業における手続を引き続き行います。 ・駐車区画の大きさを図面に記載します。 ・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よう計画しております。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく保管基準を遵守し、適切に廃棄物を保管します。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく委託基準を遵守し、許可業者へ委託します。 	<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>守し、適切な廃棄物処理業者へ委託すること。</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>[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、留意されたい。 <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 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する際は、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等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、安全確保に努めます。 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。 近隣の自治会等へは、事前説明しております。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。 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。 景観法、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、必要な手続を行います。 	<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>

い。

[総合治水課]

- 総合治水条例第 10 条により、浸水による被害を発生させる可能性が高まる開発行為を行う場合は、雨水を一時的に貯留し、雨水の流出を抑制する調整池の設置に努められたい。
- 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。

[総合農政課]

- 施設の整備により周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生じることの無いよう配慮されたい。なお、整備後に周辺農地において、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障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（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となるため、事前に姫路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。

- 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。

- 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。また、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。

- 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。また、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。

- 計画区域内には、農地が存しているため、豊岡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。また、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。

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 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 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 11 月 7 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス御国野店（新築）			
所在地	姫路市御国野町御着字大門 678 番 2 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）			
開店時期、 着工時期	平成 30 年秋頃 、平成 30 年 2 月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,994 m ²			
物品販売業を営む店舗の面積	1,631 m ²			
飲食店、映画館等面積	0 m ²			
延床面積、敷地面積	1,994 m ² 、4,493 m ²			
用途地域 他	第一種住居地域、準住居地域			
駐車場の収容台数	66 台 ≥必要台数 66 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1,994m²である。
- 姫路市都市計画マスタープランでは、計画地は地域核及び複合住宅地として位置づけられており、都市計画の観点から支障がないと判断する。
- 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】

指針に基づく必要台数66台に対し、来客用駐車台数を66台確保する。

$$〔指針式〕 1.631 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1,335 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.65 \approx 66 \text{ 台}$$

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

$$〔指針式〕 1.631 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1,335 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 102 \text{ 台}$$

○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102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	778	10.9	11
②	1,436	20.1	21
③	1,656	23.1	24
④	1,433	20.0	20
⑤	1,857	25.9	26
計	7,160	100.0	102

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30日(日)、7月31日(月)〕に上記で算出した発生台数102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)

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 (国分寺西) 平：14時台 休：12時台	0.432	0.387	0.449	0.403	
	0.51	0.41	0.51	0.41	北流入左右 西流入直左 東流入直進 東流入右折
	0.46	0.42	0.48	0.45	
	0.36	0.33	0.38	0.35	
	0.10	0.06	0.21	0.17	
地点2 (御国野) 平：18時台 休：12時台	0.563	0.527	0.600	0.560	
	0.81	0.51	0.90	0.59	北流入直左 北流入右折 南流入直左 南流入右折 西流入直左 西流入右折 東流入直左 東流入右折
	0.07	0.08	0.20	0.18	
	0.67	0.52	0.72	0.56	
	0.26	0.22	0.27	0.23	
	0.46	0.53	0.46	0.53	
	0.30	0.31	0.31	0.32	
	0.47	0.60	0.49	0.63	
0.37	0.30	0.37	0.30		

※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>

$$4,492.76 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 898.55 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$414 \text{ m}^2 (\text{平面}) + 48 \text{ m}^2 (\text{ガラスパーキング}) + 438 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 900 \text{ m}^2 > 899 \text{ m}^2$$

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">・ 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、地域核及び複合住宅地として位置づけられており、都市計画の観点から支障なしと判断する。・ 当該計画地の用途地域は第一種住居地域及び準住居地域であり、店舗面積は1,631 m²であるため、支障なしと判断する。 <p>(その他計画等に関する意見)</p> <p><廃棄物に係る事項></p> <ul style="list-style-type: none">・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく保管基準（法第12条第2項及び同法施行規則第8条）を遵守し、適切に廃棄物を保管すること。・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく委託基準（法第12条第5項及び同法施行規則第8条の2の8、第8条の3）を遵守し、適切な廃棄物処理業者へ委託すること。 <p><街並みづくり等への配慮に係る事項></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あるため、留意されたい。・ 屋外広告物条例に基づく許可申請が必要であるため留意されたい。 <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	<ul style="list-style-type: none">・ ー・ ー・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく保管基準を遵守し、適切に廃棄物を保管します。・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく委託基準を遵守し、許可業者へ委託します。・ 景観法に基づく、景観計画区域内の行為届出を行います。・ 屋外広告物条例に基づく許可申請手続を行います。・ 姫路市開発事業における手続及び基準	<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>に関する条例に基づき、引き続き、手続きを行われたい。</p> <p><駐車場に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の台数については、必要駐車台数が確保されているため、特に意見はない。 ・駐車区画の大きさの区別が図面から確認できるようにされたい。 ・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 1.4m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ようにされたい。（駐車場法施行令第7条第1項第5号） 	<p>等に関する条例に基づく手続中です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ー ・ 駐車区画の大きさを図面に記載します。 ・ 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 1.4m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ように計画しております。 	
<p>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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 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>[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。 ・ 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・ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 案内誘導看板を設置する際は、事前に飾磨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、安全確保に努めます。 ・ 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。 ・ 近隣の方へは、事前説明します。また、開業後において、問題が発生した際には、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は 10,000 m²未満です。 	<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>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、留意されたい。</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>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道2号の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、道路法に基づいて必要な手続を行うこと。 <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観法、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、必要な手続を行います。 <ul style="list-style-type: none"> 国道2号の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、道路法に基づく必要な手続を行います。 <ul style="list-style-type: none"> 雨水の流出を抑制する対策として、駐車場内に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。 	
---	--	--

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。 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。 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 11 月 14 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	エーコープ和田山店（新築）		
所在地	朝来市和田山町枚田字キシノ下 922-1 ほか		
事業者	株式会社エーコープ近畿		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品、日用品、農産物及び農業資材等）		
開店時期、 着工時期	平成 30 年 8 月、 平成 30 年 2 月		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	3,818 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	2,557 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延床面積、敷地面積	3,818 m ² 、 32,857 m ²		
用途地域 他	準工業地域（非線引き都市計画区域）		
駐車場の収容台数	111 台（全体収容台数 314 台） ≥ 必要台数 111 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対象外の地域に存する。
- 計画地は、朝来市都市計画マスタープランにおいて、都市拠点に位置づけられている。また、複合機能地区及び沿道サービス地区として、交通利便性を生かした商業・業務・サービス機能などの各種都市機能が集積した利便性の高い都市拠点市街地を形成することを都市づくりの方針としている。本計画はこの方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。
- 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】

- 指針に基づく必要駐車台数111台に対し、物販店舗用として111台を確保する。

■ 物販店舗

指針に基づく物販店舗の必要台数111台に対し、来客用駐車台数を111台確保する。

$$\begin{aligned} & \text{〔指針式〕 } 2.5565 \text{ 千 m}^2 \times 1,023 \text{ 人/千 m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \\ & \qquad \qquad \qquad \times \text{平均駐車時間係数 } 0.734 \div 111 \text{ 台} \end{aligned}$$

- 駐車場は併設施設と共用するため、併設施設の来客用として別途76台（>併設施設必要台数76台）、駐車場全体で314台を確保する。

■ 併設施設

建替え前の既存施設の実績により算出した台数76台を確保する。

- ・ J A和田山支店の来客部分：80人/日×ピーク率20%=16人
- ・ 会議室利用：30人/回（月2回程度）
- ・ 調理室利用：30人/回（週1回程度）

分担率を100%、平均乗車人員1.0とし、台数を算定する。

$$(16+30+30) \text{ 人} \times \text{分担率 } 100\% \div \text{平均乗車人員 } 1.0 = 76 \text{ 台}$$

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

店舗新設によるピーク時発生交通量は227台/h（物販店舗151台/h + 併設施設76台/h）

■ 物販店舗

$$2.5565 \text{ 千 m}^2 \times 1,023 \text{ 人/千 m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \div 151 \text{ 台}$$

■ 併設施設

- ①の結果により、ピーク時最大来台数76台となる。

- 商圈（店舗を中心に半径5km）を8方面①～⑧に分け、各方面別の世帯数比で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)
①	1,100	13.3	30
②	2,102	25.5	58
③	750	9.1	21
④	1,672	20.3	46
⑤	1,851	22.5	51
⑥	286	3.5	8
⑦	187	2.3	5
⑧	286	3.5	8
計	8,234	100.0	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及び対策

- 現況交通量調査〔平成29年7月9日(日)、12日(水)〕に上記で算出した発生台数227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)

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 (一本柳) 平：18時台 休：15時台	0.524	0.427	0.616	0.513	
	0.39	0.56	0.39	0.56	西流入直左
	0.24	0.36	0.30	0.43	西流入右折
	0.89	0.55	0.97	0.63	東流入直左
	0.42	0.56	0.42	0.56	東流入右折
	0.37	0.44	0.47	0.53	北流入直左
	0.14	0.11	0.14	0.11	北流入右折
	0.14	0.09	0.17	0.11	南流入左折
	0.47	0.26	0.58	0.35	南流入直進
0.63	0.53	0.94	0.82	南流入右折	
地点B (立の原) 平：18時台 休：15時台	0.317	0.259	0.517	0.473	
	0.43	0.35	0.55	0.47	西流入直左右
	0.36	0.35	0.69	0.64	東流入直左右
	0.04	0.00	0.20	0.16	北流入直左右
	0.10	0.07	0.11	0.08	南流入直左右
地点D 平：17時台 休：15時台	0.344	0.310	0.374	0.341	
	0.38	0.21	0.41	0.24	西流入直左右
	0.39	0.18	0.39	0.18	東流入直左右
	0.45	0.54	0.50	0.59	北流入直左
	0.07	0.03	0.09	0.06	北流入右折
	0.52	0.48	0.57	0.53	南流入直左
	0.01	0.02	0.01	0.02	南流入右折

※網かけは最大値を示す。

ウ 無信号交差点(地点C)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
- 評価は主道路からの右折が「遅れなし」、「非常に小」、従道路からの左折が「小」、「非常に小」、従道路からの右折が「非常に大」となるが、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：国道312号、従道路：市道枚田立ノ原線)

(開店後)	東方向からの右折 主道路→従道路		北方向からの左折 従道路→主道路		北方向からの右折 従道路→主道路	
	平日 (17時台)	休日 (12時台)	平日 (17時台)	休日 (12時台)	平日 (17時台)	休日 (12時台)
交通容量	578	627	417	461	110	105
実交通量	18	13	185	181	61	65
余裕交通容量	560	614	232	280	49	40
遅れの指標	非常に小	遅れなし	小	非常に小	非常に大	非常に大

エ 出入口（出入口②）における右折出庫の交通処理検討

- 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「非常に小」、「遅れなし」となるため、交通への影響は軽微である。

（主道路：市道和田山筒江号線、従道路：駐車場内）

（開店後）	駐車場内からの右折出庫 従道路→主道路	
	平日	休日
交通容量	635	666
実交通量	64	64
余裕交通容量	571	602
遅れの指標	非常に小	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

- 計画地の周辺には、県立和田山高等学校が立地しているが、来退店車両により、直接的に影響を及ぼす路線はないため、周辺に与える影響は軽微であると考えられる。
- それ以外に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」、「朝来市景観条例」、「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。

[敷地緑化]

本計画において法令による緑化義務はないため、緑化は行わない。

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>[朝来市] （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、朝来市都市計画マスタープランにおいて、都市拠点に位置づけられている。また、複合機能地区及び沿道サービス地区として、交通利便性を生かした商業・業務・サービス機能などの各種都市機能が集積した利便性の高い都市拠点市街地を形成することを都市づくりの方針としている。本計画はこの方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ー 	<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>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地の東側出入口（出入口2）及び西側出口（出口3）については、通学路指定されている歩道に面しているため、歩行者の安全確保に努められたい。なお、オープン時や繁忙時以外についても、特に児童等の通学時間帯等の安全確保に十分配慮し、計画敷地の外周部にフェンス等を設置する場合は、出庫する車両が左右確認できるよう、努められたい。 朝来市環境基本計画に則り、ごみの分別推進、排出抑制及び再資源化等に協力し、生活環境面において、近隣住民に迷惑がかかることのないよう、配慮されたい。 下水道への加入にあたっては、加入金や放流水質基準などについて、環境課と事前に協議されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> オープン時及び繁忙期には出入口に誘導員を配置し、通学路注意喚起看板、停止線及び止マレ路面標示により歩行者の安全確保に努めます。 ごみの分別等に協力し、店舗周辺の生活に配慮します。 必要な手続を行います。 	
<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、事前に朝来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。 店舗出入口への交通整理員の配置について <ul style="list-style-type: none"> 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。 通学路に面していることから、通学時間帯における学童保護対策を実施されたい。 駐車場内のバス停について 設置場所については、車両や歩行者が集中し、危険性が高いため、安全な場所への設置を検討されたい。 <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。（利用者の立場に立ち、誰でも使い 	<ul style="list-style-type: none"> 誘導看板の設置箇所については、朝来警察署と調整します。 チラシや店内掲示により、来退店経路の周知に努めます。 繁忙日には、出入口に交通整理員を配置します。 各出入口に通学路注意喚起看板、停止線及び止マレ路面標示を設置し、学童保護対策を行います。 駐車区画配置を一部見直し、車両と歩行者の安全に配慮した位置にバス停位置を変更します。 計画地周辺の自治会とも連携を図り、事業を展開していきます。 バリアフリーに関する整備基準に適合させます。 	<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>

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 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、朝来市景観条例、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。

[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たうえで重要調整池を設置す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。

[総合農政課]

- ・店舗の整備により周辺農地での営農作業及

- ・景観法、景観条例については手続き済みです。屋外広告については今後手続き予定で、緑豊かな地域環境の形成に関する条例の手続はありませんが、基準の遵守に努めます。

- ・事前に養父土木事務所と協議し、必要な手続等があれば対応します。

- ・透水性舗装を検討します。

- ・雨水貯留設備の設置を検討します。

- ・建物床面を高くするよう対応します。

- ・店舗周辺の営農作業に配慮し、開店

<p>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。なお、整備後に周辺農地において、営農上支障が生じることが明らかになった場合は、当該支障の除去のために措置を講じること。</p> <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）に基づき、農地の転用等の手続が必要となるため、事前に朝来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>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道312号の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。 	<p>後に支障が生じた場合には、適切な処置を講じます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画区域内に農地はありません。 国道312号の道路区域内において、道路工事等を行いません。 	
--	--	--

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"> 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。 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。