

議案 1

1 届出内容

(新設 届出年月日：平成 30 年 1 月 24 日 根拠条文：法 5-1 条例審議：平成 29 年 12 月)

名 称	(仮称) トンボプラザ			
所在地	明石市硯町三丁目455-1 ほか			
設置者	オリックス株式会社			
小売業者の名称 (業態)	物品販売業を営む店舗 (家電製品、衣料品、カー用品等)			
新設年月日	平成 30 年 9 月 25 日			
店舗面積、延べ面積、 建築面積、敷地面積	4,210 m ² 、5,315 m ² 5,378 m ² 、14,165 m ²			
用途地域	工業地域			
騒音に係る基準	環境基準：C 類型 規制基準：第 4 種			
駐車収容台数	183 台 (全体台数 207 台) ≥ 必要台数 183 台			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	—
駐輪収容台数	128 台			
荷さばき施設面積	116 m ²			
廃棄物等保管容量	54.3 m ³			
営業時間	午前 9 時から午後 9 時 45 分まで			
駐車場の利用時間	午前 8 時 30 分から午後 10 時まで			
駐車場の出入口の数	出入口 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】

指針に基づく必要台数183台に対し、届出駐車台数を183台確保する。

[指針式] $4,210 \text{千m}^2 \times 974 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0$
 $\times \text{平均駐車時間係数}0.89 \approx 183 \text{台}$

※併設施設の割合：643m²（非物販） / 4,210m²（物販） = 15.3% (<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時間当たりの来店自動車台数

[指針式] $4,210 \text{千m}^2 \times 974 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}70\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 207 \text{台}$

○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207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	55
②	3,934	12.5	26
③	7,207	22.9	47
④	5,716	18.1	38
⑤	672	2.1	4
⑥	5,600	17.8	37
計	31,497	100.0	207

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	0.724	0.779	
	0.65	0.63	0.71	0.70	北流入直左
	0.51	0.50	0.51	0.50	北流入右折
	0.68	0.70	0.68	0.70	南流入直左
	0.16	0.13	0.17	0.14	南流入右折
	0.76	0.67	0.76	0.67	西流入直左
	0.08	0.22	0.22	0.41	西流入右折
	0.11	0.18	0.17	0.25	東流入左折
	0.60	0.71	0.65	0.77	東流入直進
	0.31	0.65	0.36	0.70	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	
	0.498	0.483	0.648	0.632	
地点2 (林小学校前) 平：17時台 休：15時台	0.38	0.39	0.83	0.86	北流入直左
	0.36	0.45	0.45	0.54	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
- 遅れの指標は「遅れなし」となり、出入口①における右折入庫による周辺交通への影響は軽微と考えられる。

（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	
	平日 (15時台)	休日 (13時台)
	交通容量	875
実交通量	79	79
余裕交通容量	796	781
遅れの指標	遅れなし	遅れなし

(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 () は昼間のみ	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)	駐車場	(来店客車両走行) 換気設備	60 dB (C類型)	46 dB	50 dB (C類型)	21 dB
B (H=1.2m)	住宅	(来店客車両走行) 換気設備		53 dB		23 dB
C (H=1.2m)	住宅	(来店客車両走行) 換気設備		47 dB		18 dB
D (H=1.2m)	水路	(来店客車両走行) 換気設備		53 dB		26 dB
E (H=1.2m)	住宅	(来店客車両走行) 換気設備		52 dB		32 dB
F (H=1.2m)	商業施設	(来店客車両走行) 換気設備		48 dB		44 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
・全ての予測地点の昼間・夜間ともに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	換気設備	60 dB (第4種)	17 dB
b	(H=1.2m)	住宅	換気設備		16 dB
c	(H=1.2m)	住宅	換気設備		11 dB
d	(H=1.2m)	水路	換気設備		18 dB
e	(H=1.2m)	住宅	換気設備		29 dB
f	(H=4.7m)	商業施設	換気設備		41 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
 ・全ての予測地点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 54.3 m³ > 指針 19.59 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	8.76 m ³	19.59 m ³
金属製廃棄物等		0.29 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.25 m ³	
プラスチック製廃棄物等		5.40 m ³	
生ゴミ等		1.29 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.60 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、業者に引き渡す。

(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

・歩行者・自転車用出入口を設け、専用通路を設置することにより歩車分離を図る。

② 防犯・防災対策への協力

・関係機関からの要請があれば検討する。

③ 街並みづくり等への配慮

・「明石市都市景観条例」、「明石市屋外広告物条例」に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。

・「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>

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

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
出入口に面した西側道路(市道林船上6号線)が通学路となっていることから、以下の2点について努められたい。 ・登下校時に交通整理員の2名以上の配置及び通学路と認識できる看板の設置によ	・敷地西側の前面道路は通学路に指定されております。しかし、通学路の見直しがあり、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となっております。なお、下	設置者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。

<p>る児童の安全確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・午後9時から翌午前10時までの出入口の封鎖による児童の登校時の安全確保 	<p>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おります。また、整理員については、オープン時や多くの来客の予想される繁忙時に配置し、安全確保に努めます。</p>	
--	--	--

5 県が近隣市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>【神戸市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	—	—

6 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

意見内容	設置者の対応	県の判断
<ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	—	—

7 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"> ・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>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 <p>3 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"> ・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>4 周辺地域の生活環境の保持について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開店から当分の間、周辺交通の支障の有無を確認されたい。 ・問題が発生した場合は、必要な対策を講じ、関係機関に報告されたい。 <p>[環境整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努めること。 ・レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めること。 ・店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に明石市に相談のうえ 	<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。 ・開業後、周辺交通の支障の有無を確認します。 ・何か問題が生じれば、関係機関と相談の上、対策を検討します。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県廃棄物処理計画に基づき、廃棄物は適正に処理し、排出抑制及び再生利用に努めます。 ・レジ袋の削減、過剰包装の抑制等による廃棄物の減量に努めます。 ・店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に明石市に相 	<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>

慎重に判断すること。

[下水道課]

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

[総合治水課]

- ・総合治水条例第 11 条により、規模が 1 ha 以上であつて、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、開発者におかれては、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 項に関し、計画されている緑化やグラスパーキングなどの施設は、雨水の浸透・貯留効果が期待できることから、その施設の設置と機能の維持に努められたい。
- ・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。

談します。

- ・汚水及び雨水の排水については、市（下水道管理者）と協議し、計画しています。
- ・駐車場内にはグラスパーキングを設け、雨水流出の抑制に努めます。

- ・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。

- ・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。

- ・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。

<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、明石市都市景観条例、兵庫県屋外広告物条例（平成30年4月1日以降は、明石市屋外広告物条例）が適用される。各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続を適切に行われたい。 なお、明石市において景観法に基づく景観計画は未策定だが、今後、策定された場合は、同景観計画に基づく基準が適用されるので、注意すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <ul style="list-style-type: none"> 景観法、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。 	
--	--	--

8 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"> 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、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 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。 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 30 年 5 月 21 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	(仮称) 塚口さんさんタウン 新三番館 (新築)		
所在地	尼崎市南塚口町二丁目 865 番地		
事業者	野村不動産株式会社		
施設の用途	食料品、衣料品、日用品等		
開店時期、 着工時期	平成 34 年（予定） 平成 31 年		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	9,213 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	5,517 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	57,716 m ² 、 6,486 m ²		
用途地域等	商業地域		
駐車場の収容台数	75 台(全体台数 75 台) ≥ 必要台数 72 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 7 時から翌午前 0 時まで、一部 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、広域土地利用プログラムの「広域商業ゾーン」となっており、床面積の上限について制限がない地域となっている。
- 計画地は、尼崎市都市計画マスタープランにおいて業務機能や広域的な商業施設の集積を図り、高度利用を促進するとともに、老朽建築物などの機能更新を促進する地区と位置付けられているため、本計画については、特に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すると判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数72台に対し、来客用駐車台数を75台確保する。

$$〔指針式〕 5.517千㎡ \times 1,390人/千㎡ \cdot 日 \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}13.05\% \div \text{平均乗車人員}2.0人/台 \times \text{平均駐車時間係数}1.006 \approx 72台$$

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時間当たりの来店自動車台数

$$〔指針式〕 5.517千㎡ \times 1,390人/千㎡ \cdot 日 \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}13.05\% \div \text{平均乗車人員}2.0人/台 \approx 72台$$

- 商圈（店舗を中心に半径1.0km）を2方面に分け、各方面別の世帯数比で72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)
ア(東)	11,791	45.8	33
イ(西)	13,933	54.2	39
計	25,724	100.0	72

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19日(水)、23日(日)〕に、上記で算出した発生台数72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。
- 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 (計画地南西) 平：14時台 休：14時台	0.166	0.139	0.234	0.203	
	0.161	0.105	0.277	0.286	北流入左直右
	0.213	0.215	0.235	0.214	東流入左直右
	0.226	0.195	0.277	0.222	西流入左直右

(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

- 計画地の周辺には、阪急塚口駅があるが、駅改札口から計画地の駐車場出入口まで約140mあり駅利用者への影響は軽微と考える。

(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」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>

$$489 \text{ m}^2 \text{ (屋上)} + 390 \text{ m}^2 \text{ (敷地)} = 879 \text{ m}^2$$

$$\text{(屋 上)} : 2,443.84 \text{ m}^2 \times 20\% = 489 \text{ m}^2$$

$$\text{(敷 地)} : 6,485.56 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 80\%) \times 30\% = 390 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$377 \text{ m}^2 \text{ (屋上)} + 60 \text{ m}^2 \text{ (公園)} + 425 \text{ m}^2 \text{ (壁面)} + 18 \text{ m}^2 \text{ (太陽光)} = 880 \text{ m}^2 > 879 \text{ m}^2$$

$$\text{(太陽光)} : 37.24 \text{ m}^2 \times 1/2 = 18 \text{ m}^2$$

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"> ・ 阪急塚口駅周辺では、業務機能や広域的な商業施設の集積を図り、高度利用を促進するとともに、老朽建築物などの機能更新を促進している。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"> ・ 尼崎市住環境整備条例の規定を遵守すること。 ・ 尼崎市の環境をまもる条例の規定を遵守すること。 ・ 尼崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の規定を遵守すること。 ・ 駐車場法第11条の規定に基づく技術的基準を遵守すること。 ・ 尼崎市屋外広告物条例の規定を遵守すること。 ・ 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商業地域内であることから、自転車駐車場の設置義務があり、所定の手続を行うこと。 ・ 自転車・原動機付自転車での来客に対し、自転車駐車場に駐車するような誘導を行い、また、当該施設周辺の公道上に駐車させないこと。（周辺道路は自転車等放置禁止区域に指定されており、自転車等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 尼崎市住環境整備条例の規定を遵守します。 ・ 尼崎市の環境をまもる条例の規定を遵守します。 ・ 尼崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の規定を遵守します。 ・ 駐車場法第11条の規定に基づく技術的基準を遵守します。 ・ 尼崎市屋外広告物条例の規定を遵守します。 ・ 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商業地域内であることから、自転車駐車場の設置義務があるため、所定の手続を行います。 ・ 自転車・原動機付自転車での来客に対し、看板等により自転車駐車場に駐車するような誘導を行い、また、当該施設周辺の公道上に駐車させないようにします。 	<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>を駐輪したときは、撤去の対象となる。)</p> <p>【伊丹市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	<p>—</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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置箇所については、事前に尼崎北警察署長と調整されたい。 <p>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来店経路を周知するように広報を徹底されたい。 <p>3 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"> ・店舗出入口に交通整理員を常時配置して安全に配慮するとともに、荷さばき施設に車両が出入庫する際には、交通整理員による車両誘導を行われたい。 ・繁忙日等については、交通整理員を増員配置し、交通の安全を確保されたい。 <p>4 駐車場及び駐車場設備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・阪急塚口駅前で歩行者交通の多い場所であり、駐車場は終日利用可能であることから、車両が駐車場出入口を通過する際に作動する回転灯等による歩行者対策を検討されたい。 ・地下2階駐車場におけるスロープと施設内通路の合流部分については、路面標示等の追加によって速度抑制及び注意喚起を実施し、安全と円滑な通行に配慮されたい。 <p>5 駐車場対策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来店した入庫待ち車両が、店舗周辺の公道上に滞留しないように留意されたい。 <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、駐車場などの広い土地を利用した施設については、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、工場などの大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置箇所については、事前に尼崎北警察署長と調整します。 ・来店経路を周知するように広報を徹底します。 ・店舗出入口に交通整理員を配置して安全に配慮するとともに、荷捌き施設に車両が出入庫する際には、交通整理員による車両誘導を行います。 ・繁忙日等については、状況に応じ交通整理員を増員配置し、交通の安全を確保します。 ・阪急塚口駅前で歩行者交通の多い場所であり、駐車場は終日利用可能であることから、車両が駐車場出入口を通過する際に作動する回転灯等による歩行者対策を検討します。 ・地下2階駐車場におけるスロープと施設内通路の合流部分については、路面標示等の追加によって速度抑制及び注意喚起を実施し、安全と円滑に配慮します。 ・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に留意します。 ・尼崎市下水道局建設部の指導に基づき、雨水の地下への浸透に努めます。 ・尼崎市下水道局建設部の指導に基づき、雨水の地下への浸透に努めます。 ・耐水機能を建物等に備える計画を目指します。 	<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>

- ・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㎡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に努められたい。
- ・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。

【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。

- ・環境の保全と創造に関する条例に基づく緑地を確保し、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します。

- ・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、地元と十分に話し合い事業を展開します。

- ・福祉のまちづくり条例を遵守し、当該建物をバリアフリーに関する整備基準に適合させます。

- ・敷地内建築物の延べ面積が10,000㎡以上であるため、バリアフリー情報を公表します。

- ・景観法、尼崎市都市美形成条例、尼崎市屋外広告物条例を遵守します。

- ・各法令に基づく基準等を遵守するとともに、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)

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、尼崎市道笠ノ池塚口線における安全かつ円滑な通行を妨げないよう常時誘導員を配置するなど対策を講じること。 3 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 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、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に努めること。

議案3

1 基本計画書内容（提出年月日 平成30年5月21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在家店 (新築)		
所在地	加古川市加古川町北在家 2677 番ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	医薬品等		
開店時期、 着工時期	平成 31 年 2 月頃 平成 30 年 8 月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	2,680 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,202 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	2,680 m ² 、 2,227 m ²		
用途地域等	近隣商業地域、第二種住居地域		
駐車場の収容台数	34 台(全体台数 39 台) ≥ 必要台数 34 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 9 時から午後 9 時 45 分まで		

2 重要事項

(1) まちづくりに関する計画との整合に関する事項

県の判断	適
------	---

大規模集客施設に係る計画と県及び市町のまちづくりに関する計画との整合性

- 計画地は、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 m²であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る2,680 m²である。
- 計画地は、加古川市都市計画マスタープランの土地利用方針において、商業系及び住宅系に位置付けられており、幹線道路から沿道利用が可能な施設計画となっているため、特に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と判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数34台に対し、来客用駐車台数を34台確保する。

$$[指針式] 1.202 \text{千} \text{m}^2 \times 1,064 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 60\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.61 \approx 34 \text{台}$$

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 時間当たりの来店自動車台数

$$[指針式] 1.202 \text{千} \text{m}^2 \times 1,064 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 60\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \\ \approx 55 \text{台}$$

- 商圈（店舗を中心に半径2.0km）を5方面に分け、各方面別の世帯数比で55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	9,996	30.6	17
②	4,840	14.8	8
③	6,822	20.9	11
④	10,029	30.7	17
⑤	988	3.0	2
計	32,675	100.0	55

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30年2月25日(日)、26日(月)〕に、上記で算出した発生台数55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。
- 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 (平野西) 平：17時台 休：11時台	0.443	0.443	0.444	0.444	
	0.36	0.43	0.36	0.43	北流入左折
	0.44	0.48	0.44	0.49	北流入直進
	0.54	0.54	0.54	0.54	南流入直進
	0.19	0.22	0.28	0.32	南流入右折
	0.68	0.61	0.68	0.61	西流入直左
	0.25	0.31	0.27	0.33	西流入右折
	0.06	0.05	0.06	0.05	東流入左折
地点2 (加古川市役所北) 平：17時台 休：12時台	0.416	0.424	0.425	0.434	
	0.37	0.49	0.37	0.49	北流入直進
	0.17	0.21	0.21	0.25	北流入右折
	0.14	0.12	0.14	0.12	南流入左折
	0.25	0.28	0.27	0.30	南流入直進
	0.53	0.45	0.54	0.46	東流入直左
	0.01	0.01	0.01	0.01	東流入右折

ウ 駐車場出入口の交通処理（右折出入庫）検討

- 右折出入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の右折入庫及び出入口③の右折出庫にかかる遅れの指標は、いずれも「遅れなし」となり、周辺交通へ与える影響は軽微と考える。

（主道路：市道北在家区画道路 72 号線、従道路：出入口）

出入口①	入庫 市道→出入口		出入口③	出庫 出入口→市道	
	平日 (18時台)	休日 (14時台)		平日 (18時台)	休日 (14時台)
	交通容量	1,190		1,195	交通容量
実交通量	38	38	実交通量	38	38
余裕交通容量	1,152	1,157	余裕交通容量	677	697
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	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

- 計画地の周辺には、加古川市役所、郵便局、公園等がありますが、それら施設と十分な隔離を確保しているため、与える影響はないと考える。

（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

- 「加古川市景観まちづくり条例」、「兵庫県屋外広告物条例」に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。
- 「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>

$$1,995 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 84.4\%) \times 50\% = 156 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$166 \text{ m}^2 \text{ (敷地)} > 156 \text{ m}^2$$

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>【加古川市】 (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地において、加古川市都市計画マスタープラン（平成29年4月）の土地利用方針では、商業系及び住宅系に位置づけられており、幹線道路である市道平野西河原線、市役所線から沿道利用が可能な施設計画をしていることから、特に問題はないと判 		事業者から対応する旨の回答があり、意見を有しない。

<p>断する。 (その他計画等に関する意見)</p> <p>【環境第1課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業系のごみは市では収集しないため、市が許可した業者に収集委託するなどの措置を取られたい。 <p>【道路保全課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市道に係る工事については道路法第24条申請をされたい。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域界(第2種住居地域/近隣商業地域(容積率200%)/近隣商業地域(容積率300%))、高度地区界(第4種高度地区/無指定/無指定)、防火・準防火地域界(無指定/準防火地域/準防火地域)があるので、別添の図面を参考に記載されたい。 ・広告物の表示面積の合計が、10㎡を超えている場合は許可の申請が必要となる。 ・景観まちづくり条例に基づく大規模建築物等行為届が必要となる。 <p>【開発指導課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発許可等不要証明申請書を申請されたい。 <p>【建築指導課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域のため、準防火地域になるので、その他地域地区等の欄に記載されたい。 <p>【配水課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・加古川市給水条例に従われたい。 ・消防水利に基づき計画されたい。 ・当該集客施設の給水計画については、当該給水係と事前協議されたい。 ・給水装置工事のうち、給水方式(受水槽、3階直圧、増圧給水)及びφ40mm以上の給水管を敷設する場合等は、配水課へ給水事前協議書を提出されたい。(既設0109-00231(φ20mm)・0109-01421(φ13mm)あり) <p>【文化財調査研究センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地「(294)栗津遺跡」の範囲に該当する。 ・文化財保護法第93条により、発掘届の提出が必要となる。 ・工事図面等資料を準備し、工事着手の60日前までに文化財調査研究センターへ提出されたい。 <p>【少年愛護センター】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物については、市の許可業者へ収集・運搬を委託します。 ・市道に係る工事については、道路法第24条申請の手続きを行います。 ・用途地域界、高度地区界、防火・準防火地域界を考慮し計画します。 ・広告物の許可申請手続きを行います。 ・景観まちづくり条例に基づく大規模建築物等行為届出を行います。 ・開発許可等不要証明申請の手続きを行います。 ・その他地域地区等の欄に、準防火地域を記載します。 ・加古川市給水条例に従います。 ・消防水利に基づき計画します。 ・給水計画については、配水課と協議します。 ・給水装置工事において、給水方式(受水槽、3階直圧、増圧給水)及びφ40mm以上の給水管を敷設する場合は、配水課へ事前協議書を提出します。 ・文化財調査研究センターと協議し、文化財保護法の発掘届の手続きを行います。 	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> 商品の陳列・整理について万引き等が発生しない工夫をされたい。 警備員等を必要に応じて配置し、少年愛護センターや警察署との連絡・連携に努められたい。 少年補導委員、学校教職員、PTA等の店舗内外での補導活動（パトロール）に理解と協力をされたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 死角の少ない商品陳列とし、高額商品については空箱の陳列とする等により、万引き対策に努めます。 何かあれば、少年愛護センターや警察署等の関係機関と連絡の取れる体制を構築します。 少年補導委員、学校教職員、PTA等の店舗内外での補導活動に協力します。 	
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板の設置箇所については、事前に加古川警察署長と調整されたい。 店舗北側の外壁面の案内広告については、Uターン入場禁止の文言を盛り込んで設置されたい。 <p>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> 市道市役所線からの転回による入場を禁止するよう、来退店経路についての広報を周知徹底されたい。 転回による来店対策は、継続して実施されたい。 <p>3 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"> 市道市役所線からの転回による入庫を防止するため、出入口②に交通整理員を配置し、出入口①及び③方向へ適切に誘導されたい。 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>4 駐車対策について</p> <ul style="list-style-type: none"> 来店した入庫待ち車両が、店舗周辺の公道上に滞留しないように留意されたい。 <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、駐車場などの広い土地を利用した施設については、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、工場などの大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物 	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する際には、事前に加古川警察署と協議します。 店舗北側の外壁面には、案内誘導看板を設置し、Uターンの抑制に努めます。 来退店経路については、オープン時のチラシに掲載し、市道市役所線からの転回による入場を禁止するよう周知します。 転回による来店対策は、継続して実施します。 オープン時や繁忙時には出入口②に、交通整理員を配置し、市道市役所線からの転回による入庫の防止に努めます。 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。 繁忙時には出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入庫に努めます。 雨水の流出を抑制する対策として、敷地内の雨水枡については、浸透枡を検討します。 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。 	<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>

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されたい。
- ・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 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、加古川市景観まちづくり条例、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われたい。

- ・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 m²未満です。

- ・加古川市景観まちづくり条例、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。

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 北方面からの来客に対し、敷地内掲示や看板、広告等によって加古川市道市役所線から転回して来店する経路を禁止するなど適切な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、来客の安全確保に努めること。 3 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 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に努めること。

議案 4

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 30 年 5 月 21 日：根拠条文：条例 3-1）

名 称（新築等の区分）	ホームセンターアグロ飾西店 （新築）		
所在地	姫路市飾西字三反長 258 番地 2 ほか		
事業者	株式会社ホームセンターアグロ		
施設の用途	園芸・ガーデニング用品、家庭用品、日用品等		
開店時期、 着工時期	平成 31 年 3 月頃 、平成 30 年 9 月頃		
施設面積 (広域土地利用プログラム対象面積)	3,597 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	3,251 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	3,597 m ² 、 9,367 m ²		
用途地域等	準住居地域、第一種住居地域		
駐車場の収容台数	154 台(全体台数 154 台) ≧ 必要台数 154 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 8 時から午後 9 時まで		

2 重要事項

(1) まちづくりに関する計画との整合に関する事項

県の判断	適
------	---

大規模集客施設に係る計画と県及び市町のまちづくりに関する計画との整合性

- 計画地は、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 m²であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る3,597 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、一般住宅地として位置付けられているが、幹線道路から沿道利用が可能な施設計画となっているため、特に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と判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数154台に対し、来客用駐車台数を154台確保する。

$$〔指針式〕 3.251 \text{千} \text{m}^2 \times 1,270 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.798 \approx 154 \text{台}$$

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 時間当たりの来店自動車台数

$$〔指針式〕 3.251 \text{千} \text{m}^2 \times 1,270 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \\ \approx 193 \text{台}$$

- 商圈（店舗を中心に半径2.0km）を4方面に分け、各方面別の世帯数比で193台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	3,737	37.9	73
②	4,593	46.5	90
③	709	7.2	14
④	829	8.4	16
計	9,868	100.0	193

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10月15日(日)、16日(月)〕に、上記で算出した発生台数193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。
- 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 (飾西高校前)	0.231	0.199	0.258	0.216		
	0.14	0.12	0.18	0.16	南流入右左折 東流入直右 西流入左直	
	平：17時台 休：10時台	0.27	0.27	0.28		0.28
	0.31	0.24	0.34	0.27		
地点2 (飾西)	0.444	0.363	0.571	0.488		
	0.50	0.33	0.74	0.53	北西流入左直 南流入直進 南流入右折 北流入右左折	
	平：17時台 休：10時台	0.27	0.22	0.33		0.29
	0.50	0.47	0.50	0.47		
	0.58	0.59	0.74	0.75		

ウ 駐車場出入口の交通処理（右折出入庫）検討

- 右折出入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②の右折入庫にかかる遅れの指標は「遅れなし」、出入口①の右折出庫にかかる遅れの指標は「大」であるが、平日で82台の余裕交通容量があるため、いずれも周辺交通へ与える影響は軽微と考える。

（主道路：県道姫路新宮線、従道路：出入口）

出入口②	入庫 県道→出入口		出入口①	出庫 出入口→県道	
	平日 (17時台)	休日 (10時台)		平日 (17時台)	休日 (10時台)
交通容量	845	915	交通容量	245	270
実交通量	30	30	実交通量	163	163
余裕交通容量	815	885	余裕交通容量	82	107
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

- 計画地の周辺には、白鳥小学校、白鳥幼稚園、飾西公園があるが、それら施設と十分な離隔を確保しているため、与える影響はないと考える。

（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

- 「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。
- 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」に基づき、緑化基準に従い、敷地・建築物の緑化を行う。

<必要緑化面積>

$$9,367 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 1,873.4 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$1,672 \text{ m}^2 \text{ (敷地)} + 240 \text{ m}^2 \text{ (壁面)} = 1,912 \text{ m}^2 > 1,873.4 \text{ m}^2$$

3 条例第4条第1項の規定による関係行政機関等からの意見

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) ・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。</p> <p>(その他計画等に関する意見)</p>	<p>・ -</p>	<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>【用途地域に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該店舗面積は3,251㎡であり、用途地域は準住居地域及び第一種住居地域の2種類の用途地域にまたがっている。その際、建築物の制限は、過半の用途地域となるが、添付資料ではどちらの用途地域が過半であるか明確ではないため、建築確認申請においてはどちらが過半になるか分かるようにされたい。 <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。 屋外広告物条例に基づく変更申請が必要な可能性がある。(現状許可済) <p>【廃棄物に係る事項(保管・運搬・処理)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和四十五年法律第一三七号)第12条第2項及び同法施行規則第8条(保管基準)を順守し、適切に廃棄物を保管されたい。 同法第12条第5項(委託基準)を順守し、適切な廃棄物処理業者に委託されたい。 <p>【駐車場に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 出口付近の構造について、当該出口から2m後退した車路の中心線上1.4mの高さにおいて道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内において、当該道路を通行する歩行者の存在を確認できるようにされたい。(駐車場法施行令第7条第1項第5号) 	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請において、詳細な図面を提示します。 景観法に基づく届出を行います。 屋外広告物条例に基づく変更申請を行う予定です。 廃棄物の処理及び清掃に関する法律を順守し、適切に廃棄物を保管します。 また、委託基準を順守し、適切な廃棄物処理業者に委託します。 出口付近については、駐車場法に準拠した視距の確保が可能となるよう計画します。 	
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> 来店経路を周知するように広報を徹底されたい。 <p>3 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"> 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>【道路保全課】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 案内誘導看板を設置する際には、事前に姫路警察署と事前協議します。 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。 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。 出入口には一旦停止や左右安全確認を呼びかける看板を設置します。また、「通学路注意」の看板も設置し、注意喚起します。 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道姫路新宮線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議等を行い、道路法に基づいて必要な手続を行われたい。 <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、駐車場などの広い土地を利用した施設については、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、工場などの大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。 <p>【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くりを進める観点から、今後とも地元と十分に話し合い、事業を展開されたい。 ・ 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 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道姫路新宮線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議し、道路法に基づいて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、駐車場内のグラスパーキングを整備します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <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、緑地を確保します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等緑化計画届を作成し、建築確認申請前に提出します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元自治会や近隣の方へは、事前説明を行います。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>【景観形成室】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業計画には、景観法、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例が適用されます。 ・各法令に基づく基準等を遵守するとともに、申請等必要な手続を適切に行われたい。 	<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。 	
---	--	--

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

知事の意見の有無	有しない。
留意事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。 2 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 3 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客に安全運転を周知し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 4 建築物や屋外広告物については、周辺環境にふさわしい外観及び形態に配慮したものとするとともに、グラスパーキングの導入等による敷地内の積極的な緑化や、緑地の適切な維持管理に努めること。また、緑地の計画については、位置や樹種に配慮した効果的な修景に努めること。

議案5

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 30 年 5 月 22 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）養父複合商業施設（新築）		
所在地	養父市上箇字下河原 66 番ほか		
事業者	ダイワロイヤル株式会社		
施設の用途	医薬品、日用雑貨等		
開店時期、 着工時期	平成 31 年春頃 平成 30 年 9 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,822 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,642 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	1,822 m ² 、 5,621 m ²		
用途地域等	都市計画区域外		
駐車場の収容台数	65 台(全体台数 82 台) ≥ 必要台数 65 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 9 時から翌午前 0 時まで		

2 重要事項

（1）まちづくりに関する計画との整合に関する事項

県の判断	適
------	---

大規模集客施設に係る計画と県及び市町のまちづくりに関する計画との整合性

- 計画地は、広域土地利用プログラムが適用される区域ではない。
- 計画地は、養父市都市計画マスタープランにおいて生活拠点地区に位置付けられており、土地利用の方針として、国道 9 号沿道については、地域の生活利便機能を支える商業・サービス機能の充実を図ることとされているため、本計画については、特に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と判断する。

(2) 駐車需要の充足等交通に係る事項

県の判断	適
------	---

① 駐車場に関する事項

【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数65台に対し、来客用駐車台数を65台確保する。

$$[\text{指針式}] 1.642 \text{千m}^2 \times 1,051 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}80\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数}0.65 \approx 65 \text{台}$$

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時間当たりの来店自動車台数

$$[\text{指針式}] 1.642 \text{千m}^2 \times 1,051 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}80\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \\ \approx 99 \text{台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径2.0km）を4方面に分け、各方面別の世帯数比で99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	357	30.0	30
②	205	17.2	17
③	504	42.4	42
④	124	10.4	10
計	1,190	100.0	99

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30年4月1日(日)、2日(月)〕に、上記で算出した発生台数99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。
- 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 (広谷大橋北) 平：17時台 休：11時台	0.218	0.200	0.240	0.231	
	0.14	0.10	0.14	0.10	北流入直進
	0.14	0.12	0.18	0.15	北流入右折
	0.07	0.04	0.16	0.13	南流入左折
	0.13	0.11	0.16	0.14	南流入直進
	0.40	0.46	0.40	0.46	西流入左折
	0.05	0.04	0.05	0.04	西流入右折
地点2 (上箇【東】) 平：17時台 休：11時台	0.189	0.190	0.246	0.247	
	0.21	0.28	0.24	0.31	北流入直左右
	0.14	0.13	0.14	0.13	西流入直進
	0.04	0.02	0.07	0.05	西流入右折
	0.29	0.28	0.43	0.43	東流入直左
	0.08	0.11	0.09	0.12	東流入直進

調査地点	現 況		予 測		下線部は 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	
地点3 (上箇所【西】) 平：17時台 休：11時台	0.199	0.173	0.208	0.182	
	0.28	0.22	0.28	0.22	南流入直左右 西流入直左 西流入直進 東流入直進 東流入右折
	0.29	0.27	0.29	0.27	
	0.06	0.03	0.11	0.09	
	0.17	0.15	0.20	0.18	
	0.05	0.07	0.07	0.08	

(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、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」、「養父市景観条例」、「兵庫県屋外広告物条例」に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。

- 「兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例」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：5,621 m²（敷地面積） ×10%=562 m²

<計画緑化面積>

491 m²（敷地） +140 m²（壁面） =631 m² > 562 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>[養父市]</p> <p>(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生活拠点地区に位置付けられた地区であり、土地利用の方針として、国道9合沿道については、地域の生活利便機能を支える商業・サービス機能の充実を図ることとしている。 ・本計画については、特に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>—</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 右折出入庫を防止するための案内誘導看板を設置するとともに、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に広報を徹底されたい。 ・右折来退店対策は、継続して実施されたい。</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、交通安全を確保されたい。 ・入口がカーブ付近に計画されていることから、オープンから当分の間は、出入口に交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。</p> <p>[総合農政課] ・事業予定地が農業振興地域内の農用地区域と重複している可能性があるため養父市へ確認すること(重複する場合、農地転用は認められない)。</p> <p>[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。 ・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> <p>[道路保全課] ・県道養父宍粟線の道路区域内において、道路工事等を行う際には、道路法に基づいて必要な手続を行うこと。</p> <p>[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、</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口には右折入出庫禁止の看板を設置します。また、広域誘導看板を設置する際には、養父警察署と事前協議します。 ・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。 ・出入口には右折入出庫禁止の看板の設置、出口の路面には左折矢印の標示を行い、右折来退店対策を実施します。 ・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。 ・オープンから当面の間は、出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努めます。 ・養父市とは事前協議を行っており、農業振興地域内の農用地区域と重複していない事について確認済みです。 ・計画区域内には農地が存しており、農地法に基づく、農地転用の手続中です(7月末頃、手続完了予定)。 ・また、養父市農業委員会へは事前協議済みです。 ・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。 ・県道養父宍粟線の道路区域内において、道路工事等を行う際には、道路法に基づいて必要な手続を行います。 ・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>
--	--	----------------------------------

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、駐車場などの広い土地を利用した施設については、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、工場などの大規模な建物又は工作物については、その敷地又は地下に雨水を貯留する設備を設置すること等により、これらの建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。
- 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]

- 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 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、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。

• 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、耐水機能の維持に努めます。

• 地元自治会や近隣の方へは、事前説明を行います。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。

• 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 10,000m²未満です。

• 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の基準を遵守し、必要な手続を行います。

<p>[建築指導課]</p> <p>・都市計画法第29条第1項に基づく開発許可等の要否について、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、手続が必要な場合は所要の手続を行うこと。</p>	<p>・都市計画法第29条第1項に基づく開発許可等の要否については、但馬県民局豊岡土木事務所まちづくり建築第2課と協議し、不要であることを確認済みです。</p>	
---	--	--

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

知事の意見の有無	有しない。
留意事項の有無	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。 2 営業時間内に荷さばき作業を行う場合は、誘導員を配置し、来客の安全確保に努めること。 3 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 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に努めること。