

議案 1

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 30 年 10 月 12 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	姫路市花田ショッピングセンター（増築）			
所在地	姫路市花田町上原田 189 番地 1 ほか			
事業者	三井住友トラスト・パナソニック・ファイナンス株式会社 ダイワロイヤル株式会社			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等） 飲食店			
開店時期、 着工時期	平成 31 年 7 月頃 平成 31 年 1 月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	既存：5,836 m ² 増築：2,551 m ² 合計：8,387 m ²			
物品販売業を営む店舗の面積	既存：4,528 m ² 増築：1,896 m ² 合計：6,424 m ²			
飲食店、映画館等面積	既存：208 m ² 増築：296 m ² 合計：504 m ²			
延べ面積、敷地面積	8,387 m ² （既存：5,836 m ² 、増築：2,551 m ² ） 25,051 m ² （既存：17,807 m ² 、増築：7,244 m ² ）			
用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域			
駐車場の収容台数	374 台（全体台数 398 台）≥ 必要台数 374 台			
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数	未定
営業時間	24 時間ほか			

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、「市町が市町域全体のまちづくりの見地から当該土地に床面積6,000m²を超える施設の立地することについて支障がないと認める」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、姫路市から、『大規模集客施設制限地区により郊外における大規模な集客施設の立地を制限していることに加え、当該店舗周辺の基盤整備は完了していることから当該店舗の立地により過度な渋滞を引き起こす要因とはならず現況の幹線道路等の交通容量で十分対応可能なため、まちづくりの見地から支障なしと判断する』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8,387㎡で計画されている。

- 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、計画施設は生活関連用品を扱っており、周辺住民の生活に役立つ施設計画となっていることから、都市計画の観点からも支障がないと判断する。
- 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374台に対し、来客用駐車台数を374台確保する。

$$\text{〔指針式〕 } 6.424 \text{千㎡} \times 1,143.04 \text{人/千㎡} \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}65\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数}1.089 \approx 374 \text{台}$$

$$\text{※併設施設の割合：} 504 \text{㎡ (飲食店)} \div 6,424 \text{㎡ (物販)} = 7.8\% (<20\%)$$

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〕

$$\text{(現況)} 4.528 \text{千㎡} \times 1,218.88 \text{人/千㎡} \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}65\% \\ \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \approx 258 \text{台}$$

$$\text{(増築後)} 6.424 \text{千㎡} \times 1,143.04 \text{人/千㎡} \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}65\% \\ \div \text{平均乗車人員}2.0 \text{人/台} \approx 344 \text{台}$$

$$\text{店舗増床後の発生交通量} = 344 \text{台} - 258 \text{台} = 86 \text{台}$$

- 商圈(店舗を中心に半径3km)を6方面に分け、各方面別の世帯数比で86台/hを各地域からの経路に配分する。

ゾーン	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
1	1,076	4.6	4
2	1,018	4.3	4
3	5,771	24.4	21
4	13,603	57.6	49
5	1,598	6.8	6
6	556	2.3	2
計	23,622	100.0	86

イ 交差点の将来ピーク時交通量及び交通の円滑性の評価及び対策

- 現況交通量調査〔平成30年7月15日(日)、7月17日(火)〕に、上記で算出した発生台数86台を加えて、交差点需要率及び車線別混雑度の検討を行う。
- 信号交差点の交差点需要率、車線別混雑度は下表のとおり。
- いずれの信号交差点においても、ピーク時間帯において交通処理は可能と考えられる。

(上段：交差点需要率、下段：車線別混雑度)

※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	
交差点A (上原田) 平：17時台 休：16時台	0.716	0.546	0.743	0.575	
	0.45	0.50	0.46	0.52	西流入直左
	0.40	0.38	0.43	0.41	西流入右折
	0.60	0.48	0.60	0.48	東流入直左
	0.01	0.01	0.01	0.01	東流入右折
	0.52	0.44	0.52	0.44	北流入直左
	0.06	0.06	0.06	0.07	北流入右折
	0.77	0.50	0.81	0.53	南流入直左
	0.41	0.35	0.41	0.35	南流入右折
交差点B (花田西) 平：17時台 休：16時台	0.549	0.505	0.575	0.535	
	0.67	0.51	0.70	0.55	西流入直左
	0.49	0.44	0.53	0.48	東流入直進
	0.28	0.20	0.32	0.23	東流入右折
	0.43	0.65	0.45	0.67	北流入左右

ウ 駐車場出入口からの右折出入庫の交通処理検討

- 右折出入庫の運用を行う入口及び出入口①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
- 入口の右折入庫に係る遅れの指標は、平日休日共に「非常に小」となり、周辺交通へ与える影響は軽微と考える。
- 出入口①の右折出庫に係る遅れの指標は、平日で「滞留」、休日で「非常に大」となる。敷地内での滞留であり、前面道路に対しての影響は軽微とされるが、出入口①の入庫が阻害される懸念があるため、混雑時の場内誘導や、東方向からの入庫車両を出入口②へ集約させるなど、前面道路への影響を可能な限り小さくするために、必要な対応を求める。

(主道路：国道 372 号、従道路：入口、出入口①)

開店後	入庫 国道→入口		出庫 出入口①→国道	
	平日 (17時台)	休日 (16時台)	平日 (17時台)	休日 (16時台)
交通容量	636	704	101	132
実交通量	229	229	115	115
余裕交通容量	407	475	-14	17
遅れの指標	非常に小	非常に小	滞留	非常に大

(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おおむね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」、「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>
 $7,244 \text{ m}^2$ （増築部分敷地面積） × (100%－建ぺい率 60%) × 50% = $1,449 \text{ m}^2$
 <計画緑化面積>
 $1,185 \text{ m}^2$ （敷地） + 265 m^2 （壁面） = $1,450 \text{ m}^2$ > $1,449 \text{ m}^2$

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。 ・計画地の存する区域は、姫路市立地適正化計画において、都市機能誘導区域の外側に位置している。新たに計画される集客施設が食料品販売施設である場合、都市再生特別措置法に基づき、建築行為、開発行為の着手日から30日前までにそれぞれの行為ごとに届出が必要となる。 ・計画地の存する区域は、広域土地利用プログラム上、商業床面積の上限が6,000㎡程度であるが、本市では大規模集客施設制限地区により郊外における大規模な集客施設の立地を制限していることに加え、当該店舗周辺の基盤整備は完了していることから当該店舗の立地により過度な渋滞を引き起こす要因とはならず現況の幹線道路等の交通容量で十分対応可能なため、まちづくりの見地から支障なしと判断する。 <p>(その他計画等に対する意見)</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及び姫路市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 	<p style="text-align: center;">—</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たに入店するテナントが食料品販売店の場合は、都市再生特別措置法に基づき、建築行為、開発行為の着手日から30日前までにそれぞれの行為ごとに届け出ます。 <p style="text-align: center;">—</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及び姫路市屋外広告物条例に基づく許可申請に留意します。 ・姫路市開発事業における手続及び基準 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>関する条例に基づき、手続を行われたい。</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（第12条第2項及び同法施行規則第8条）及び委託基準（第12条第5項）を順守し、適切な保管及び廃棄物処理業者への委託をされたい。 <p><駐車場・歩行者の通行利便の確保・経路設定に係る事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>等に関する条例に基づき、手続を行います。</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及び委託基準を順守し、適切な保管及び廃棄物処理業者へ委託します。 ・駐車区画について、抜粋して寸法を記載しています。 	
<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"> ・出入口②については、左折出入庫のみとする案内誘導看板を設置するとともに、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"> ・出入口②については、右折出入庫による渋滞及び事故の発生が危惧されることから、交通整理員の常時配置による左折出入庫のみの車両誘導を実施されたい。 ・開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口に交通整理員を配置し、交通の安全と円滑を確保されたい。 <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>⑤出入口について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・左折出庫を徹底するため、出入口②の敷地内路面に標示等による左折出庫誘導を検討されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口②については、左折出入庫のみとし、案内誘導看板を設置します。設置位置については、事前に姫路警察署と協議します。 ・チラシ等による来退店経路の周知を行います。 ・出入口②については、開店時（変更時）に交通整理員を配置し、左折出入庫での車両誘導を行います。開店後の状況を注視した上で、その後の必要な対策（交通整理員配置、誘導看板の追加等）について姫路警察署と協議します。 ・開店後当分の間及び繁忙日等については、出入口等に交通整理員を配置し、交通の安全と円滑の確保を図ります。 ・入庫待ち車両が、公道上に滞留しないよう、繁忙時等適宜交通整理員等により誘導します。 ・出入口②の敷地内路面標示による左折出庫誘導を行います。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ないよう配慮すること。なお、整備後に周辺農地 	<ul style="list-style-type: none"> ・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ないよう配慮します。なお、整備後に 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>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>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必要な措置を講じます。</p>	
<p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画区域内に農地が存している場合、事前に、農地法に基づく手続が必要となる。このため、事前に姫路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。 	<ul style="list-style-type: none"> 事前に姫路市農業委員会と協議します。 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、留意します。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道372号の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に姫路土木事務所と協議し、道路法に基づいて必要な手続を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路工事等を行うに際して、事前に姫路土木事務所と協議し、道路法に基づいた必要な手続を行います。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合治水条例第11条により、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りますので、開発者におかれましては、姫路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、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"> 今回の開発区域は7,000㎡のため、届出対象としないと考えます。 雨水対策については、最終樹を浸透樹等の設置により、対応します。 雨水対策については、最終樹を浸透樹等の設置により、対応します。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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、 	<ul style="list-style-type: none"> 緑化基準に従い計画し、建築物等緑化計画届を、建築確認申請前に提出します。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>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。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"> 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、今後とも地元と調和を図った事業を展開します。 敷地内建築物の延べ面積は 10,000 m²未滿となります。 	
<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。 	<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に基づく基準等を遵守し、必要な手続を行います。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

<p>知事の意見の有無</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"> 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。 繁忙時等は、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。特に、既存出入口（出入口①）から出庫しようとする駐車場内の車両により入庫を阻害された車両が公道に滞留する等の問題が生じることのないよう、誘導員を配置する等の適切な対策を講じること。 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。