

議案 1

1 届出内容

(新設届出年月日：平成 30 年 12 月 5 日、根拠規定：法第 5 条第 1 項、条例審議：平成 30 年 7 月)

名 称	(仮称) オアシスタウンキセラ川西		
所在地	川西市火打一丁目 (中央北地区特定土地区画整理事業 6 街区 20-3)		
設置者	株式会社阪急オアシス、ロイヤルホームセンター株式会社		
小売業者の名称 (業態)	物品販売業を営む店舗 (食料品、日用品、雑貨、住宅関連用品、農業園芸用品等)		
新設年月日	令和元年 7 月 31 日 (予定)		
店舗面積	15,563 m ²		
延べ面積、建築面積、敷地面積	42,671 m ² 、17,452 m ² 、31,007 m ²		
用途地域 等	近隣商業地域		
騒音に係る基準	環境基準：B 類型・C 類型、規制基準：第 2 種・第 3 種		
駐車収容台数	629 台 (全体収容台数 827 台) (≧ 必要台数 629 台)		
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数 629 台 (全体収容台数 827 台)
駐輪収容台数	592 台		
荷さばき施設面積	505 m ²		
廃棄物等保管容量	94.8 m ³		
営業時間	午前 6 時から午後 11 時まで		
駐車場の利用時間	午前 5 時 30 分から午後 11 時 30 分まで		
駐車場の出入口の数	出入口 1 箇所、出口 2 箇所、入口 3 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 項及び第 2 項の規定による意見の有無

川西市の意見の有無	意見提出あり
川西市の区域内に居住する者等の意見の有無	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】

指針及び既存類似店舗実績に基づく必要駐車台数 629 台に対し、来客用駐車台数を 629 台 確保する。また、施設全体の必要駐車台数 757 台に対し、全体収容台数 827 台を確保する。なお、従業員駐車場については別途 41 台確保する。

		必要駐車台数			全体収容台数
ア 物品販売店	(ア) オアシス棟	494 台	629 台	757 台	827 台
	(イ) ロイヤル棟	135 台			
イ 併設施設	(ア) 温浴施設	95 台	128 台		
	(イ) クリニック	33 台			

ア 物品販売店部分の必要駐車台数

(ア) オアシス棟の必要駐車台数

指針に基づき算定した結果、必要台数は 494 台 となる。

$$〔指針式〕 9.051 \text{ 千}^2 \times 950 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 60\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 1.33 \approx \underline{494 \text{ 台}}$$

※ 利用者が物販店と同一である併設施設の割合（温浴施設・クリニックを除く）

$$1.015 \text{ 千}^2 / 9.051 \text{ 千}^2 (\text{オアシス棟店舗面積}) = 11.21\% < 20\%$$

(イ) ロイヤル棟の必要駐車台数

既存類似店舗実績に基づき算定した結果、必要台数は 135 台 となる。

以下の既存類似店 3 店舗について、必要駐車台数の算定に必要な項目の調査を実施し、その実績値から指針に基づく必要駐車台数が最大となる数値を適用し算出した。

$$〔計算式〕 6.512 \text{ 千}^2 \times 552.9 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 11.7\% \times \text{分担率} 95\% \div \text{平均乗車人員} 1.22 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.411 \approx \underline{135 \text{ 台}}$$

< 既存店舗の概要 >

店舗名称	東灘魚崎店	北神戸店	宝塚店	計画店舗
所在市	神戸市	神戸市	宝塚市	川西市
行政人口（人）	1,532,153	1,532,153	225,555	159,030
営業時間	6:30~20:00	7:00~20:00	7:00~21:00	6:00~21:00
S：店舗面積（千 ² ）	5.450	8.287	7.400	6.512
単独・複合の別	単独	単独	複合	複合
A：日来店客数原単位 （人/千 ² ）	535.3	360.3	552.9	552.9
B：ピーク率	10.83%	10.95%	11.70%	11.70%
C：自動車分担率	79.7%	95.00%	76.3%	95.00%
D：平均乗車人員（人/ 台）	1.53	1.22	1.69	1.22
E：平均駐車時間係数	0.323	0.411	0.404	0.411

イ 併設施設部分（温浴施設・クリニック）の必要駐車台数

(7) 温浴施設の必要駐車台数

併設施設の一部として計画する温浴施設について、既存類似施設実績に基づき算定した結果、必要駐車台数は95台となる。

[計算式] 調査日の最大滞留台数×年間来場者補正率×面積補正率=75台×1.096×1.154≒95台

※ 年間来場者補正率：1,208（特異日を除く繁忙日最大来場人数）/1,102（調査日来場人数）

※ 面積補正率：886㎡/768㎡

<類似施設の概要>

店舗名称	天然温泉湯庵	計画施設
所在市	三木市	川西市
施設内容	①温浴（屋内・露天）、②レストラン、③エステ、④サウナ、⑤あかすり、⑥マッサージ、⑦岩盤浴 等	①温浴（屋内・露天）、②レストラン、③エステ、④サウナ、⑤あかすり、⑥マッサージ、⑦岩盤浴 等
営業時間	10:00～24:00	9:00～24:00
浴場面積	768㎡	886㎡
駅からの距離	950m ※概ね自動車利用（一部バス利用）	300m

<実態調査結果>

(単位：台)

時間帯	休日			平日		
	入場	退場	滞留	入場	退場	滞留
10:00～11:00	47	7	40	34	3	31
11:00～12:00	33	17	56	21	14	38
12:00～13:00	25	26	55	13	18	33
13:00～14:00	41	29	67	20	19	34
14:00～15:00	44	36	75	39	21	52
15:00～16:00	37	46	66	16	26	42
16:00～17:00	49	41	74	23	31	34
17:00～18:00	54	55	73	26	25	35
18:00～19:00	44	52	65	28	19	44
19:00～20:00	53	43	75	26	33	37
20:00～21:00	48	57	66	41	21	57
21:00～22:00	28	57	37	22	37	42
22:00～23:00	25	35	27	15	29	28
23:00～24:00	1	27	1	3	31	0
合計	529	528		327	327	

(イ) クリニックの必要駐車台数

併設施設として計画するクリニックについて、既存類似施設実績より算定した結果、必要駐車台数は33台となる。

[計算式] 日來客数×自動車分担率×ピーク率×平均駐車時間係数×年間補正率×科目数等補正
=267人×49.1%×17.2%×1.133×1.086×1.2 ≒ 33台

<類似施設の概要>

店舗名称	オアシスタウン伊丹鴻池	計画施設
所在市	伊丹市	川西市
施設内容	診療科目等 5 (歯科、眼科、耳鼻咽喉科、内科、鍼灸) 薬局	診療科目等 6 (歯科、眼科、皮膚科、耳鼻咽喉科、内科、鍼灸) 薬局
営業時間	10:00~20:00	10:00~20:00
駅からの距離	2,250m	300m

<実態調査結果>

時間帯	クリニックモール 来院者 (人)		構成比 (%)	
	入場	退場	入場	退場
9:00~10:00	36	11	13.5	4.1
10:00~11:00	46	36	17.2	13.5
11:00~12:00	39	45	14.6	16.9
12:00~13:00	16	43	6.0	16.1
13:00~14:00	2	4	0.7	1.5
14:00~15:00	7	2	2.6	0.7
15:00~16:00	33	19	12.4	7.1
16:00~17:00	35	37	13.1	13.9
17:00~18:00	31	31	11.6	11.6
18:00~19:00	18	30	6.7	11.2
19:00~20:00	4	9	1.5	3.4
20:00~20:30	0	0	0.0	0.0
合計	267	267	100.0	100.0

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

- ①において計算に使用した各項目の値を用いて、指針及び既存類似店舗実績からピーク時来店自動車台数 800 台を算出した。

		ピーク時来店自動車台数	
(ア) 物品販売店	オアシス棟	371 台	800 台
	ロイヤル棟	328 台	
(イ) 併設施設	温浴施設	72 台	
	クリニック	29 台	

(ア) 物販部分の来店自動車台数

【オアシス棟】

〔指針式〕 $9.051 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 950 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 60\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0$

≒ 371 台

【ロイヤル棟】

〔計算式〕 $6.512 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 552.9 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 11.7\% \times \text{分担率 } 95\% \div \text{平均乗車人員 } 1.22$

≒ 328 台

(イ) 併設施設部分の来店自動車台数

【温浴施設】

〔計算式〕 調査日のピーク時来台数×年間来場者補正率×面積補正率

$$=57 \text{ 台} \times 1.096 \times 1.154 \approx \underline{72 \text{ 台}}$$

【クリニック】

〔計算式〕 日来店客数×自動車分担率×ピーク率×年間補正率×科目数補正

$$=267 \text{ 人} \times 49.1\% \times 17.2\% \times 1.086 \times 1.2 \approx \underline{29 \text{ 台}}$$

- 商圈（店舗を中心に半径5km）を7方面①～⑦に分け、各方面別の世帯数比で800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 (%)	ピーク時台数 (台/h)
①	20,432	11.3	90
②	12,786	7.1	57
③	4,115	2.3	18
④	17,355	9.6	77
⑤	40,996	22.7	182
⑥	40,683	22.5	180
⑦	44,318	24.5	196
計	180,685	100.0	800

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29日(日)、10月31日(火)〕結果に近隣で開店した大規模小売店舗の発生交通量（予測）を加算したものを現況値とし、さらに上記で算出した発生台数800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。
- 地点⑧については、道路改良で南北流入部に右折車線を設置予定であるが、供用開始時期が未定のため、下表の車線構成によって検討を行った。
- 地点①の平日の交差点需要率が0.841 (>0.8)となるが、当該交差点の青時間の割合は0.873（信号サイクル110秒、青時間96秒）であり交通処理は可能と考えられる。
- 地点③及び地点④の一部の車線別混雑度が1を上回る結果となっているが、当該車線は誘導経路とはなっていない。
- いずれの交差点においても、交通処理は可能と考えられる。

調査地点	現況		予測		下線部は 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	
地点① (川西市役所前) 平：17時台 休：11時台	0.467	0.358	0.841	0.737	
	0.45	0.40	0.98	0.95	北流入直左
	0.09	0.14	0.10	0.16	北流入右折
	0.50	0.34	0.95	0.80	西流入直左右
	0.57	0.50	0.66	0.60	南流入直左
	0.01	0.03	0.03	0.08	南流入右折
	0.38	0.26	0.65	0.52	東流入直左右
地点② (川西市役所前西) 平：8時台 休：10時台	0.465	0.479	0.520	0.545	
	0.54	0.59	0.54	0.59	北流入直左
	0.59	0.56	0.65	0.61	北流入右折
	0.49	0.51	0.53	0.55	西流入直左
	0.18	0.24	0.18	0.24	西流入右折
	0.55	0.34	0.55	0.34	南流入直左
	0.25	0.30	0.87	0.88	南流入右折
	0.45	0.39	0.45	0.39	東流入直左
0.39	0.19	0.40	0.20	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 (火打1丁目) 平：7時台 休：10時台	0.783	0.623	0.788	0.628	
	0.71	0.65	0.72	0.66	北流入直左
	0.02	0.01	0.02	0.01	北流入右折
	0.86	0.58	0.86	0.58	西流入直左右
	0.42	0.27	0.42	0.27	南流入直左
	<u>1.53</u>	0.91	<u>1.53</u>	0.91	南流入右折
	0.09	0.07	0.09	0.07	東流入直左右
	<u>1.20</u>	<u>1.02</u>	<u>1.20</u>	<u>1.02</u>	北東流入直左
地点④ (勝福寺前(仮)) 平：7時台 休：10時台	0.411	0.356	0.473	0.417	
	0.50	0.41	0.53	0.41	北流入直左
	0.00	0.00	0.00	0.00	北流入右折
	0.02	0.04	0.02	0.04	西流入直左右
	0.39	0.23	0.39	0.23	南流入直左
	<u>1.20</u>	<u>1.11</u>	<u>1.20</u>	<u>1.11</u>	南流入右折
	0.22	0.25	0.22	0.25	東流入直左右
地点⑤ (火打2丁目) 平：15時台 休：15時台	0.300	0.216	0.329	0.240	
	0.31	0.21	0.31	0.21	北流入直左
	0.04	0.03	0.12	0.10	北流入右折
	0.41	0.36	0.61	0.60	西流入直左
	0.06	0.07	0.06	0.07	西流入右折
	0.26	0.19	0.26	0.19	南流入直左
	0.02	0.02	0.02	0.02	南流入右折
	0.16	0.39	0.16	0.39	東流入直左
0.20	0.18	0.26	0.23	東流入右折	
地点⑥ (川西警察署前) 平：15時台 休：11時台	0.474	0.538	0.523	0.605	
	0.52	0.51	0.56	0.58	北流入直左右※1
	—	—	0.05	0.04	北流入右折※2
	0.61	0.68	0.61	0.68	西流入直左右
	0.55	0.51	0.46	0.37	南流入直左右※1
	—	—	0.10	0.17	南流入右折※2
	0.55	0.77	0.73	0.99	東流入直左右※3
地点⑧ (関西スーパー(仮)) 【交差点改良前】 平：7時台 休：11時台	0.402	0.391	0.402	0.451	
	0.39	0.29	0.39	0.29	北流入直左右
	0.64	0.69	0.64	0.69	西流入直左右
	0.23	0.36	0.34	0.47	南流入直左右
	0.03	0.12	0.03	0.12	東流入直左右
地点⑧ (関西スーパー(仮)) 【交差点改良後】 平：7時台 休：11時台	0.370	0.381	0.370	0.440	
	0.33	0.24	0.33	0.24	北流入直左※1
	0.04	0.04	0.04	0.04	北流入右折※2
	0.64	0.69	0.64	0.69	西流入直左右
	0.22	0.34	0.33	0.45	南流入直左※1
	0.01	0.02	0.01	0.02	南流入右折※2
	0.03	0.12	0.03	0.12	東流入直左右

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⑨ (日の出交番前(仮)) 平: 17時台 休: 11時台	0.273	0.238	0.65	0.543	
	0.37	0.37	0.37	0.37	北流入直左
	0.03	0.03	0.06	0.07	北流入右折
	0.13	0.07	0.72	0.62	西流入直左
	0.05	0.07	0.89	0.87	西流入右折
	0.40	0.25	0.79	0.65	南流入直左
	0.13	0.08	0.13	0.08	南流入右折
	0.15	0.10	0.15	0.10	東流入直左
0.08	0.06	0.79	0.65	東流入右折	

※1: 道路改良後に直左、※2: 道路改良後に新設、※3: 休日の併設施設の営業実態を考慮

ウ 無信号交差点(地点⑦)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
- 遅れの指標は、北方向からの右折について「遅れなし」、南方向からの右折については「非常に小」となり、交通処理は可能と考えられる。

(主道路: 県道川西篠山線、従道路1: 市道205号線、従道路2: 市道4号線)

(近隣商業施設 の立地後)	北方向からの右折 主道路→従道路1		南方向からの右折 主道路→従道路2	
	平日(15時台)	休日(12時台)	平日(15時台)	休日(12時台)
交通容量	764	847	541	603
実交通量	3	3	27	19
余裕交通容量	761	844	514	584
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	非常に小	非常に小

(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 ()は夜間のみ	昼間		夜間		
			環境基準	等価騒音 レベル	環境基準	等価騒音 レベル	
A1	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音	55 dB (B類型)	56 dB	45 dB (B類型)	45 dB
B	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音		56 dB		48 dB
C	H=10.2m	住宅	設備音 (来客車両走行音)	60 dB (C類型)	58 dB	50 dB (C類型)	47 dB
D1	H=10.2m (H=13.2m)	住宅	設備音 (来客車両走行音)		68 dB		54 dB
E	H= 1.2m (H=10.2m)	併用 住宅	来客車両走行音	55 dB (B類型)	53 dB	45 dB (B類型)	41 dB

F1	H= 4.2m	事業所	来客車両走行音	60 dB (C類型)	61 dB	50 dB (C類型)	50 dB
G	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音	55 dB (B類型)	53 dB	45 dB (B類型)	42 dB
A2	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音	55 dB (B類型)	55 dB	45 dB (B類型)	44 dB
D2	H=16.2m	住宅	来客車両走行音	60 dB (C類型)	57 dB	50 dB (C類型)	47 dB
F2	H= 4.2m	事業所	来客車両走行音	60 dB (C類型)	56 dB	50 dB (C類型)	45 dB

※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

→予測地点 A1 から地点Gのうち、地点 A1、地点 D1、地点 F1 において環境基準を超過している。それぞれの地点について、隣接する住宅の壁面である地点 A2、隣接する住宅の敷地境界である地点 D2 及び地点 F2 で予測を行った結果、全て環境基準を満たしている。

□ 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 の最大値
a	H= 1.2m	道路	来客車両走行音	50 dB(第3種)	47 dB
b1	H= 1.2m	道路	来客車両走行音	50 dB(第3種)	66 dB
c	H=10.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	49 dB
d1	H=13.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	57 dB
e	H=10.2m	道路	来客車両走行音	50 dB(第3種)	35 dB
f1	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	49 dB
g	H= 4.2m	道路	来客車両走行音	50 dB(第3種)	44 dB
b2	H= 1.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	50 dB
d2	H=16.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	42 dB
f2	H= 4.2m	住宅	来客車両走行音	50 dB(第3種)	40 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

→計画地の敷地境界における地点 a から地点 g のうち、地点 b1、地点 d1 において規制基準を超過している。それぞれの地点について、隣接する住宅の敷地境界である地点 b2、地点 d2 で予測を行った結果、全て規制基準を満たしている。

(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 94.8 m³ > 指針 58.2 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	25.3 m ³	58.2 m ³
金属製廃棄物等		0.9 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.8 m ³	
プラスチック製廃棄物等		25.1 m ³	
生ゴミ等		3.9 m ³	
その他可燃性廃棄物等		2.2 m ³	

- リサイクル品（再利用対象物）保管施設
分別保管を行い、リサイクル可能な廃棄物は、業者に引き渡す。

(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

- ・ 駐車場内に歩行者専用通路を設置し、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に関する事項

- ・ 「景観法」、「川西市景観条例」、「兵庫県屋外広告物条例」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：31,007 m²（対象敷地面積）×（100%－建蔽率 80%）×50% = 3,101 m²

屋上：12,184 m²（対象屋上面積）×20% = 2,437 m²

合計 5,538 m²

※対象敷地面積：20,552 m²（オアシス棟）+10,455 m²（ロイヤルホームセンター棟）=31,007 m²

対象屋上面積：8,296 m²（オアシス棟）+3,888 m²（ロイヤルホームセンター棟）=12,184 m²

<計画緑化面積>

2,393 m²（平面）+1,238 m²（駐車場）+1,444 m²（屋上）+1,126 m²（壁面）

=6,201 m² ≥ 5,538 m²

4 法第8条第1項の規定により川西市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<p>【交通に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 方面別来退店車両経路において、本申請地までの誘導の案内標識を設置されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方面別来退店車両経路を周知するため、交通の要所に対して誘導看板を設置する予定です。なお設置場所については現在、土地所有者及び建物所有者と交渉中です。 	設置者の対応は妥当と判断する。
<p>【廃棄物に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市は事業系のごみを収集しない。事業者の責任において適正に処理されたい。 ・ 法令等に定める廃棄物に定める事項を遵守されたい。 ・ ごみの減量、リサイクルの推進に配慮されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業系ごみの収集については、事業者の責任において適正に処理します。 ・ 法令等に定める廃棄物に定める事項を遵守します。 ・ 既存の阪急オアシス系列店ではレジ袋を有料化し、レジ袋の削減の呼びかけるマイバック運動を実施しています。本計画においても同様に廃棄物の削減に取り組みます。また納品において折込式コンテナを活用し、段ボールの使用量を削減します。 	同上
<p>【騒音・振動の発生等に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機や車など営業にかかる騒音・振動に関して周辺の住宅に環境被害が生じないように注意されたい。また、周辺住民に対し、十分な説明を行われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗の営業にかかる騒音・振動に関して周辺に環境被害が生じないように注意します。また周辺住民から苦情等があった場合は真摯に対応します。 	同上

<p>【青少年健全育成に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内外、中高生がたむろする可能性があるため（キセラせせらぎ公園周辺は、現に防犯上の課題もある）、警備員を定期的・定期的に巡回させる体制づくり、防犯カメラの設置など、中高生の問題行動における未然防止に努められたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員や警備員が定期的に敷地内の駐車場や駐輪場を巡回することで防犯に努めます。また営業時間中、夜の遅い時間帯まで青少年がたむろするなどの場合は、従業員が声をかけて注意を促すなど青少年の健全育成に配慮します。また不審者に対しても同様に声かけを実施し犯罪予防に努めます。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>
---	--	------------------------

5 法第8条第2項の規定により川西市の区域内に居住する者等から述べられた意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
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> <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、事前に川西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 <ol style="list-style-type: none"> 入口④については、一般車両は入庫のみ可能で、搬入車両は出入庫可能であることを明示する案内看板等の設置を検討されたい。 左折出庫を徹底するため、出口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。 店舗出入口への交通誘導員の配置について <ol style="list-style-type: none"> 荷さばき施設③の利用については、10t車が出入口③から退場するため、交通誘導員による車両誘導を実施するなど駐車場内の安全と円滑に配慮されたい。 開店から当分の間及び繁忙日等については、交通誘導員を配置し、交通の安全を確保するとともに、周辺交通を確認し、必要に応じて交通誘導員を適宜配置されたい。 周辺地域の生活環境の保持について 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置箇所については、事前に川西警察署と調整します。 ・来退店経路については、広域の誘導看板や場内看板、販促チラシ等で周知を徹底します。なお場外の誘導看板については設置場所を現在、土地所有者及び建物所有者に対して交渉しています。 ・入口④については、一般車両は入庫のみ可能で、搬入車両は出入庫可能であることを明示する路面標示及び案内看板等を設置します。 ・出口②に対して「左折出庫」を周知する看板を追加します。 ・荷さばき施設③（ロイヤル棟）の安全対策として運転手に徐行を徹底させるとともに、従業員等が十分安全を確認した中で走行するよう指導します。 ・開店から一定期間及び繁忙時は、出入口や周辺交差点を含む交通の要所に交通誘導員を配置し、交通の安全と円滑化に配慮します。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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>	<ul style="list-style-type: none"> ・開店から当分の間、周辺交通の支障の有無について確認します。 ・問題が発生した場合は、必要な対策を講じ、関係機関に報告します。 	
<p>[道路保全課]</p> <p>1 県道川西篠山線道路区域内で工事を行う場合は、道路法上必要な手続を行われたい。</p> <p>2 届出書のとおり右折出入庫防止対策を講じられたい。</p> <p>3 県道側の搬入車専用出入口について、一般車誤進入対策を講じられたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・県道整備の必要性に応じて道路法上必要な手続を行います。 ・交通の円滑化のため、ポストコーン設置により物理的な右折出入庫防止対策に努めます。 ・搬入車両の専用を示す看板を設置します。 	<p>設置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 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、開発者におかれましては、宝塚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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に雨水貯留施設等の設置の予定はありませんが、外周に緑地を設置する等の配慮を行います。(川西市、及び宝塚土木事務所と協議した結果、雨水貯留不要になっています。) ・特に雨水貯留施設等の設置の予定はありませんが、外周に緑地を設置する等の配慮を行います。 ・耐水機能を建物等に備えるため、店舗の床を高くし、電気設備等も地盤より高い位置とする計画としています。 ・同上。 	<p>同上</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 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、 	<ul style="list-style-type: none"> ・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ています。 	<p>同上</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されたい。</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られたい。(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。 	<ul style="list-style-type: none"> キセラ川西エリアマネジメント協議会に参画することで、地域の清掃活動など川西市や地域の方々と協力してまちづくりに取り組んで参ります。 バリアフリーに関する整備基準に適合させることで手続を完了しています。また敷地内建築物の延べ面積が 10,000 m²以上あるため、ホームページやフロアガイド等においてバリアフリー情報を公表していきます。 	
<p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業計画には、景観法、川西市景観条例、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われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観条例届出、屋外広告物届出ともに手続はすべて完了しています。 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。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>

7 法第8条第4項の規定による意見（案）

<p>県の意見の有無</p>	<p>有しない。</p>
<p>留意事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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誘導員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。また、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するとともに、通学時間帯に交通誘導員を常時配置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 開店後、駐車場出入口等における来退店車両の交通誘導等の実施状況及び経路上の主要な交差点における交通の円滑性について調査・評価し、報告すること。 来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。 店舗に近接する住宅の居住者等から騒音に係る苦情等があった場合は、適切な措置を講じること。 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。

議案2

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和元年5月30日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）スーパーマルハチ新伊丹店（新築）			
所在地	伊丹市平松七丁目84ほか			
事業者	株式会社マルハチ			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等）			
着工時期、開店時期	令和元年10月頃、令和2年4月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	3,149 m ²			
物品販売業を営む店舗の面積	1,496 m ²			
飲食店、映画館等面積	0 m ²			
延べ面積、敷地面積	3,149 m ² 、3,383 m ²			
用途地域等	工業地域			
駐車場の収容台数	51台（全体台数62台）≥ 必要台数51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10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、大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る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6,000 m²に対して、計画施設の床面積はこれを下回る3,149 m²である。
- 計画地は、伊丹市都市計画マスタープランにおいて「近隣商業地」として位置付けられており、安全で豊かな生活を営み、魅力ある住宅地を形成するために、幹線道路等の沿道においては背後地の住環境に配慮しつつ、周辺住民の生活利便に寄与する住居系沿道サービス地区の創出が必要であることから、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 51 台に対し、来客用駐車台数を 51 台確保する。

[指針式]

$$1.496 \text{ 千m}^2 \times 1,055 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.637 \approx 51 \text{ 台}$$

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]

$$1.496 \text{ 千m}^2 \times 1,055 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 80 \text{ 台}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.5km）を 4 方面に分け、各方面別の世帯数比で 80 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	17,483	50.8	41
②	4,420	12.8	10
③	5,098	14.8	12
④	7,440	21.6	17
計	34,441	100.0	80

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〔地点 1：平成 31 年 1 月 10 日(木)、13 日(日)、地点 2：平成 31 年 4 月 22 日(月)、平成 31 年 4 月 21 日(日)〕に、上記で算出した発生台数 80 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	
地点 1 (南町交差点) 平：17 時台 休：15 時台	0.275	0.257	0.335	0.315	
	0.32	0.32	0.32	0.32	北流入直左
	0.32	0.32	0.32	0.32	北流入直進
	0.03	0.04	0.10	0.11	北流入右折
	0.33	0.32	0.35	0.33	南流入直左
	0.33	0.32	0.35	0.33	南流入直右
	0.16	0.11	0.40	0.34	西流入直左右
0.08	0.05	0.08	0.05	東流入直左右	
地点 2 (南町 4 丁目交差点) 平：17 時台 休：16 時台	0.487	0.501	0.493	0.504	
	0.36	0.41	0.37	0.42	北流入直左
	0.36	0.41	0.37	0.42	北流入直進
	0.15	0.18	0.18	0.22	北流入右折
	0.45	0.42	0.45	0.43	南流入直左
0.45	0.42	0.45	0.43	南流入直進	

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	
	0.23	0.30	0.23	0.30	南流入右折
	0.51	0.44	0.56	0.49	西流入直左
	0.26	0.33	0.26	0.33	西流入右折
	0.65	0.65	0.65	0.65	東流入直左
	0.24	0.22	0.27	0.25	東流入右折

ウ 駐車場出入口からの右折入庫の交通処理検討

- 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
- 出入口の右折入庫に係る遅れの指標は、平日休日共に、「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：市道平松 6263 号線、従道路：出入口）

開店後	入庫 市道 → 出入口	
	平日 (16 時台)	休日 (10 時台)
交通容量	1,130	1,150
実交通量	80	80
余裕交通容量	1,050	1,070
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

- 「伊丹市都市景観条例」、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。
- 「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>

$$\text{敷地} : 3,383.01 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 70\%) \times 50\% = 507.5 \text{ m}^2$$

$$\text{建物} : 1,400 \text{ m}^2 \times 20\% = 280.0 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$507.5 \text{ m}^2 (\text{敷地}) + 311.9 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 819.4 \text{ m}^2 > 787.5 \text{ m}^2$$

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	知事の判断
<p>【伊丹市】 <都市計画の観点からの意見> 当該地は工業地域であるものの、既に周辺の工場跡地にはマンションが立地し住宅地が形成されている状況である。 安全で豊かな生活を営み、魅力ある住宅地を形成するために、幹線道路等の沿道においては背後地の住環境に配慮しつつ、周辺住民の生活利便に寄与する住居系沿道サービス地区の創出が必要であることから、店舗等の土地利用が図られることについて支障ないと認める。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p><その他計画等に対する意見> 1 騒音対策について【環境保全課】 ・市道平松 6263 号線（敷地南側）及び交差点（地点1）において、交通量の増加に伴う騒音等の環境負荷が増大しないよう対策を講じられたい。 ・住宅側に位置する荷さばき施設及び計画地内の搬出入車両等出入口において、荷さばき及び搬出入車両等の走行時間帯に十分配慮するとともに、荷さばき音やアイドリング、走行、作業等による騒音が発生しないよう十分に配慮されたい。 ・開店時間前みの荷さばき施設及び計画地内の搬出入車両等出入口において、早朝時間帯における荷さばき音やアイドリング、走行、作業等による騒音が発生しないよう十分に配慮されたい。 ・来退店車両による駐車場内の混雑により、周辺道路へ交通渋滞が発生しないよう、場内通行の円滑化を確保されたい。</p> <p>2 光害対策について【環境保全課】 ・来退店車両や搬出入車両のヘッドライト及び屋上駐車場の照明等により周辺住宅へ光害が発生しないよう十分注意されたい。</p>	<p>・市道平松 6263 号線及び交差点（地点1）については、来店客車両の発生交通量が付加されるため、現状の環境騒音よりも高くなると考えます。ただし、場内には徐行やアイドリングストップ等の看板を設置し、場内から発生する車両走行音の低減に努めます。 ・住宅側：荷さばき施設①の搬入車両台数を低減するため、営業時間前については、県道側：荷さばき施設②や③も利用し、分散搬入します。また、荷さばき車両についてはアイドリングストップの徹底（冷蔵車両などは除く）やクラクション・空ぶかしの禁止などを、作業員へ周知します。 ・荷さばき施設②や③においても、アイドリングストップの徹底（冷蔵車両などは除く）やクラクション・空ぶかしの禁止などを、作業員へ周知し、騒音の抑制に努めます。 ・出入口から駐車場までの間には、約 40 m の駐車待ちスペースを設け、場内はワンウェイ誘導とし、スムーズな入庫となるよう計画します。また出入口には交通誘導員を配置し、スムーズな入庫に努めます。 ・駐車場（2 階）の外周には腰壁などを設置、荷さばき施設①の部分には目かくしフェンスなどを設置し、ヘッドライ</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>3 悪臭対策について【環境保全課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物等保管施設からの悪臭に関し十分に対策されたい。 <p>4 通学路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗は有岡小学校の通学路になっていないが、児童の生活圏内であるため、休日・放課後等の安全確保に十分配慮されたい。【伊丹市立有岡小学校】 ・計画地周辺道路は、市立南小学校と市立南中学校の通学路となっているため、登下校の時間帯（登校時間 6:30～8:30、下校時間 14:30～19:00）に、車やバイク等の出入口に複数の交通誘導員を配置するなど、児童生徒の安全対策を講じられたい。【伊丹市教育委員会】 <p>5 バス停について【交通局・企業営業課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地東側には伊丹市交通局バス停（南町住宅前）があることから、施設利用の自家用車の車列、自転車等の往来、配送車両の出入庫により、バス待ちの利用客及びバスの停車スペースへの乗入れ等に影響がでないよう、バス停施設としての安全性等の環境確保に配慮されたい。 ・また、工事に際しても、伊丹市交通局と協議・調整の上、バス利用客やバスの運行に支障のないよう、安全対策等を十分講じられたい。 ・バスの乗入れやバス待ちに影響がある場合は、適宜、誘導員等の配置を講じるとともに（工事中及びオープン後を含む）、伊丹市交通局との連絡調整を図られたい。 ・バス運行に影響がある場合は、工事の2週間以上前に必ず伊丹市交通局と協議されたい。 	<p>トが差し込まないように努めます。また、駐車場の照明は下向き照射とし、営業時間終了後はすみやかに消灯する計画です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管庫は建物内に設置し、生ごみについては、空調機能の付いた保管庫で保管し、悪臭防止に努めます。 ・駐車場出入口には、交通誘導員を配置し、安全確保に努めます。 ・駐車場の出入口には、一旦停止や安全確認の注意喚起看板を設置します。出入口には交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努めます。また市道平松6263号線には、場内通路を設け、一般歩行者も通行可能なスペースを確保します。 ・荷さばき施設②や③を利用の際には、交通誘導員等を配置し、バスの利用客やバスの運行に支障がないように計画します。なお、伊丹市交通局とは別途協議します。 ・工事の際には、伊丹市交通局と協議・調整の上、バス利用客やバスの運行に支障がないように計画します。 ・工事中や荷さばき施設②や③を利用の際には、交通誘導員等を配置し、支障がないように計画します。なお、バスの乗入れやバス待ちに影響がある場合には、伊丹市交通局と協議します。 ・バス運行に影響がある場合は、工事の2週間以上前に、伊丹市交通局と協議します。 	
<p>【尼崎市】 意見なし</p>	<p>—</p>	<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"> ・出入口を明示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、事前に伊丹警察署長と調整されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口を明示する案内誘導看板を設置する際には、事前に伊丹警察署長と調整します。 	<p>事業者の対応は妥当と判断</p>

<p>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ、ホームページ等の各種媒体を活用して、来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>する。</p>
<p>3 駐車場出入口について</p> <p>(1) 搬出入車両等出入口②については、出入口周辺における歩行者の安全を確保し、県道尼崎池田線の一般車両交通に与える影響を軽減するよう、移設を検討されたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・搬出入車両については、地元住民から市道南本町 6257 号線、市道平松 6408 号線、市道平松 6263 号線への走行をできる限り抑えるようにとの要望を受けております。したがって、営業時間前については、荷さばき施設②と③から搬入します。なお、県道側から商品搬入を行う際には交通誘導員等を配置し、交通安全の確保に努めます。また、搬入車両用出入口については、南側に寄せ、バス停からできる限り離すよう計画します。 	<p>事業者は一定の対応を取っているものと判断する。</p>
<p>(2) 搬出入車両等出入口②の左折による出入庫を徹底するため、県道尼崎池田線の中央分離帯の閉塞を検討されたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎池田線の計画地西側の中央分離帯については、道路管理者と協議のうえ、ポストコーン等の設置によって閉鎖することを検討しております。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>4 店舗出入口等への交通誘導員の配置について</p> <p>(1) 駐車場出入口には交通誘導員を常時配置し、交通の安全を確保されたい。</p> <p>(2) 搬出入車両等出入口①・②については、荷さばき施設利用時において確実に交通誘導を実施すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口には交通誘導員を常時配置し、交通安全の確保に努めます。 ・搬出入車両等出入口①・②については、荷さばき施設利用時において交通誘導員等を配置し、交通安全の確保に努めます。 	
<p>【道路保全課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎池田線道路区域内で工事を行う際は、道路法上必要な手続を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎池田線道路区域内で工事を行う際は、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>
<ul style="list-style-type: none"> ・バス停付近からの乗入れは極力避けるよう、乗入れ計画を再検討すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・県道側の搬入車両等出入口②については、南側に寄せ、バス停からできる限り離すよう計画します。 	<p>事業者は一定の対応を取っているものと判断する。</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"> ・雨水の流出を抑制する対策として、計画地内に雨水貯留槽を設けます。また、室外機は2階や屋根上に設置し、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>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
<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った上で事業を展開されたい。 ・福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度※を活用されたい。また、新築、既存に関わらず敷地内の建築物の延べ面積の合計が 10,000 m²以上となる場合は、バリアフリー情報を公表しなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全と創造に関する条例に従い、緑化を計画しており、必要な手続を行います。 ・地元自治会や近隣の方へは、事前説明を行っております。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。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【景観形成室】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業計画には、景観法、伊丹市都市景観条例、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われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法、伊丹市都市景観条例、兵庫県屋外広告物条例を遵守し、必要な申請手続を行います。 	<p>同上</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 搬出入車両等出入口①・②においては、荷さばき作業又は廃棄物の収集作業を行う場合は、前面道路の安全かつ円滑な交通に配慮すること。特に、搬出入車両等出入口②を利用する時間帯は、前面道路の歩行者等の安全及びバスの円滑な運行の確保のため、常時交通誘導員を配置するなどの対策を講じること。3 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。また、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するとともに、常時配置される交通誘導員等により歩行者等の安全な通行の確保に努めること。4 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。5 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。

議案3

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和元年5月29日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス大江島店（新築）			
所在地	姫路市網干区大江島 91 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（医薬化粧品、食料品、住・生活関連用品等）			
着工時期、開店時期	令和元年10月頃、令和2年4月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,998 m ²			
物品販売業を営む店舗の面積	1,652 m ²			
飲食店、映画館等面積	0 m ²			
延べ面積、敷地面積	1,998 m ² 、4,913 m ²			
用途地域等	準工業地域			
駐車場の収容台数	68台（全体台数68台）≥ 必要台数67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、大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る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6,000 m²に対して、計画施設の床面積はこれを下回る1,998 m²である。
- 計画地は、姫路市都市計画マスタープランでは、一般住宅地として位置付けられており、生活に必要な施設の誘導を図ることから、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 67 台に対し、来客用駐車台数を 68 台確保する。

[指針式]

$$1.652 \text{ 千m}^2 \times 1,333 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.651 \approx 67 \text{ 台}$$

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]

$$1.652 \text{ 千m}^2 \times 1,333 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 103 \text{ 台}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 5 方面に分け、各方面別の世帯数比で 103 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	5,030	33.47	35
②	2,530	16.83	17
③	1,493	9.93	10
④	1,408	9.37	10
⑤	4,570	30.40	31
計	15,031	100.00	103

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 31 年 3 月 18 日(月)、17 日(日)〕に、上記で算出した発生台数 103 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No. 1 (大江島北) 平：17 時台 休：11 時台	0.507	0.409	0.507	0.409	
	0.020	0.004	0.020	0.004	北流入左直右
	0.156	0.198	0.183	0.226	東流入左折
	0.633	0.541	0.633	0.541	東流入直右
	0.929	0.763	0.929	0.763	南流入左直右
	0.447	0.495	0.447	0.495	西流入左直
	0.022	0.039	0.138	0.131	西流入右折
交差点No. 2 (大江島) 平：17 時台 休：16 時台	0.698	0.466	0.705	0.473	
	0.253	0.230	0.419	0.395	北流入直左
	0.334	0.362	0.488	0.497	北流入右折
	0.793	0.524	0.793	0.524	東流入直左
	0.066	0.031	0.125	0.066	東流入右折
	0.710	0.489	0.740	0.515	南流入左直右
	0.235	0.172	0.246	0.183	西流入左折
	0.590	0.424	0.590	0.424	西流入直進
0.038	0.014	0.038	0.014	西流入右折	

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
- 出入口の右折出入庫に係る遅れの指標は、平日休日共に、入庫で「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：県道大江島太子線、従道路：出入口）

開店後	入庫 県道 → 出入口	
	平日 (17 時台)	休日 (11 時台)
交通容量	960	910
実交通量	37	37
余裕交通容量	923	873
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

- 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>

$$\text{敷地} : 4,912.68 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% = 982.54 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$609.42 \text{ m}^2 (\text{敷地}) + 375.27 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 984.69 \text{ m}^2 > 982.54 \text{ m}^2$$

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	知事の判断
<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、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><その他計画等に対する意見> 駐車場</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、特に意見なし。 ・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。 <p>(駐車場法施行令第7条第1項第5号)</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（昭和四十五年法律第一三七号）（以下「法」という。）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。 ・法第12条第5項（委託基準）を順守し、適切な産業廃棄物処理業者に委託されたい。 	<p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出口付近では、出庫車両と横断歩行者との交錯による事故等が生じることがないように、規定で定められた視認角度を十分確保します。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律を順守し、適切に保管いたします。 ・法第12条第5項（委託基準）を順守し、適切な産業廃棄物処理業者に委託します。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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"> ・出入口を明示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、事前に網干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"> ・チラシ、ホームページ等の各種媒体を活用して、来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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誘導員を配置し、交通の安全を確保するとともに、周辺交通の状況によっては必要に応じて交通誘導員を適宜配置されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口を明示する案内表示看板を設置いたします。また、設置位置については、事前に網干警察署と協議を行います。 ・新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載して事前に情報提供を行います。 ・オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には交通誘導員を配置いたします。また、周辺交通の状況によっては、交通量が増加する時間帯等、交通誘導員の配置や増員を検討します。 	<p>同上</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保に努めるとともに、出入口付近に、「通学路注意」の旨を記載した看板を設置し、注意を喚起します。 	<p>通学時間帯においては、駐車場出入口に交通誘導員を常駐させるべきであ</p>

<p>【河川整備課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画地の一部は、二級河川大津茂川の河川保全区域に該当するため、店舗建設等の工事施工にあたっては、河川法の許可申請手続きの有無について、事前に姫路土木事務所に確認されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・河川法の許可申請手続きの有無について、事前に姫路土木事務所に確認します。 	<p>る。</p> <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"> ・兵庫県道 421 号大江島太子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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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います。 	<p>同上</p>
<p>【総合治水課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水計画は下水道管理者と協議を行います。 ・総合治水条例に基づき、適切な雨水浸透策を講じてまいります。 ・総合治水条例に基づき適切な雨水貯留浸透機能を備えるよう努めてまいります。 ・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>同上</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 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。 <p>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</p>	<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基づき緑化を行います。 <p>また、建築確認申請前に建築物等緑化計画届を提出します。</p>	<p>同上</p>

<p>請前に提出されたい。</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、今後とも地元と十分に話し合った上で事業を展開されたい。 福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度を活用されたい。また、新築、既存に関わらず敷地内の建築物の延べ面積の合計が10,000㎡以上となる場合は、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"> 今後も必要に応じ、地元との十分な話し合いを行うとともに、開店後、問題が発生した際には誠意を持って対応いたします。 福祉のまちづくり条例を遵守します。 	
<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を遵守し、必要な手続を行います。 各法令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又は廃棄物の収集作業を行う場合は、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誘導員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。また、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するとともに、通学時間帯に交通誘導員を常時配置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要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。