

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和元年 8 月 13 日、根拠規定：条例第 3 条第 1 項）

名 称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス加西北条店 （新築）		
所在地	加西市北条町東南字川端 186 番 6 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 12 月頃、令和 2 年 8 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,680 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	1,391 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	1,680 m ² 、 4,322 m ²		
用途地域等	準工業地域		
駐車場の収容台数	53 台 （全体台数 62 台） ≥ 必要台数 53 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 1,680 m²である。
- 計画地は、加西市都市計画マスタープランでは、商業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 53 台に対し、来客用駐車台数を 53 台確保する。

[指針式]

$$1. 391 \text{ 千m}^2 \times 1,058 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.627 \approx 53 \text{ 台}$$

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]

$$1. 391 \text{ 千m}^2 \times 1,058 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 80\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 85 \text{ 台}$$

- 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 85 台/h を各地域からの経路に配分する。

エリア	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
1	2,883	48.25	41
2	2,007	33.59	29
3	291	4.87	4
4	794	13.29	11
計	5,975	100.00	85

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 [令和元年 5 月 19 日(日)、20 日(月)] に、上記で算出した発生台数 85 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 (東南)	0.253	0.316	0.327	0.377	
	0.208	0.372	0.247	0.414	北流入左直右
	0.241	0.282	0.312	0.353	東流入左直
	0.231	0.381	0.231	0.381	東流入右折
	0.302	0.358	0.388	0.458	南流入左直右
	0.048	0.033	0.048	0.033	西流入左直右
交差点No. 2 (西高室)	0.343	0.329	0.351	0.337	
	0.578	0.642	0.586	0.650	北流入直進 1 (南東)
	0.219	0.157	0.228	0.166	北流入直進 2 (南)
	0.691	0.702	0.697	0.709	南東流入左直
	0.551	0.529	0.574	0.552	南流入直進
	0.011	0.063	0.013	0.076	南流入右折

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、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：県道三木宍粟線、従道路：出入口)

開店後	入庫 県道 → 出入口	
	平日 (17 時台)	休日 (14 時台)
交通容量	1,466	1,528
実交通量	336	469
余裕交通容量	1,130	1,059
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

- 兵庫県「景観の形成等に関する条例」、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>

$$\text{敷地} : 4,322.25 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% = 864.45 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$583.60 \text{ m}^2 (\text{敷地}) + 285.0 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 868.60 \text{ m}^2 > 864.45 \text{ m}^2$$

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>【加西市】</p> <p><都市計画の観点からの意見></p> <p>計画地の存する区域は、平成 31 年 4 月に主要県道三木宍粟線丸山バイパスが開通したことにより北条市街化区域の交通の要所となった場所であり、加西市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の誘導を図る都市機能・交流エリアとして位置付けられ、商業拠点及び交通拠点の機能形成を図ることを整備方針としている。</p> <p>なお、本地区周辺の現況については、徒</p>	—	—

<p>歩圏内には約 11ha の自然の山の地形を活かした丸山総合公園、市立加西病院、北条東小学校、北条東こども園、2つの老人ホーム等多くの文教施設、社会福祉施設、医療施設が立地し、市役所周辺、北条鉄道北条町駅周辺とともに市内で最も都市機能が集積している地区となっている。</p> <p>また、本地区東側では西高室土地区画整理事業が進んでおり、保留地で71区画、換地を含めると約250区画の住宅地が生まれる計画となっている。</p> <p>よって、本計画はこの整備方針及びまちづくりの現状に適うものとなっており、より一層加西市が目指すまちづくりを推進するものと判断する。</p>		
<p><その他計画等に対する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗及び敷地内の照明光は、近隣の生活環境に影響を及ぼす可能性があるため、照度については必要最低限となるよう管理されたい。 ・加西市民の美しい環境をまもる条例に基づき、アイドリング・ストップの促進を行うよう必要な事項を表示したものを掲示し、周知するとともに指導されたい。 ・設置する緑地については、市内の生態系に配慮した緑化に努め、「兵庫県の生物多様性に悪影響を及ぼす外来生物リスト（ブラックリスト）」に掲載されているような植物は植えないようにされたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺近隣に対して光害を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類には十分に配慮します。 ・場内に「アイドリング・ストップ」の旨を記載した看板を設置し、来店者に注意を促します。 ・設置する緑地は芝張りとし、「兵庫県の生物多様性に悪影響を及ぼす外来生物リスト（ブラックリスト）」に掲載されたものは植樹しません。 	<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、事前に加西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。 ・通学路に面していることから、通学時間 	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口には案内表示看板を設置し、設置の際には、事前に加西警察署と調整を行います。 ・オープン時には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載するなど、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するほか、交通量が増加する時間帯等、周辺道路に影響が生じる際には状況に応じて、交通誘導員の配置を検討します。 ・出入口付近に「通学路注意」の旨を記 	<p>同上</p>

<p>帯における学童保護対策を実施されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業時間中の荷さばき施設利用については、交通誘導員による交通誘導を実施し、来退店車両等の安全を確保されたい。 	<p>載した看板を設置して、来店者に横断歩行者に対する注意を喚起します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業時間中に荷さばき施設を利用する際には、交通誘導員による交通誘導を実施し、来退店車両等との交錯事故の防止に努めます。 	
<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無いよう配慮されたい。 ・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られたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗運営にあたり、周辺農地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十分に配慮いたします。 ・周辺農地に何らか支障が生じた際には、すみやかに支障除去のための措置を講じます。 	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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（昭和27年法律第229号）に基づく手続が必要となるため、事前に加西市農業委員会と協議されたい。 ・施設整備にあたっては、周辺農地の営農に支障を来すことのないよう、留意されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地内に農地はなく、該当なし。 ・周辺農地に何らか支障が生じた際には、すみやかに支障除去のための措置を講じます。 	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗出入口の整備について、速やかに加東土木事務所と協議し、必要な手続を行われたい。 ・水道、下水道等の道路占用計画も含め、全体の工程、工法を十分調整し、協議されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・加東土木事務所と協議し、必要な手続を行います。 ・水道、下水道等の道路占用計画について、事前に工程及び工法を調整、協議を行います。 	<p>同上</p>
<p>【河川整備課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件計画箇所は河川区域外であるため、河川法の手続は不要である。 ・店舗建設等の工事施工に当たり、河川法の申請が必要となる場合には、別途、加東土木事務所と協議の上、申請されたい。 	<p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川法の申請が必要となる際には、加東土木事務所と協議を行います。 	<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ることとされているため、その旨周知されたい。 ・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 	<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、適切な雨水浸透策を講じてまいります。 	<p>同上</p>

<p>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> <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。 	<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。 	
<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。 ・新築又は増築等に係る建築面積が1,000㎡以上の場合、同緑化基準に従い、建築物等緑化計画届を作成し、建築確認申請前に提出されたい。 ・兵庫県まちづくり基本条例による事業者の責務に基づき、地域と一体となったまちづ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&アドバイス制度及びひょうご県民ユニバーサル認定制度を活用されたい。 ・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"> ・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。 ・建築確認申請前に建築物等緑化計画届を提出します。 ・必要に応じ、地元との十分な話し合いを行うとともに、開店後に問題が発生した際には、誠意を持って対応いたします。 ・現在のところ制度の活用は予定しておりませんが、利用者より施設についてご意見・ご要望が出てくる場合には制度の活用を検討します。 ・本計画は延べ面積10,000㎡未満であるため、該当なし。 	<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、兵庫県景観の形成等に関する条例、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"> ・兵庫県景観の形成等に関する条例、兵庫県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>同上</p>

[参考]			
法令	協議先		
兵庫県景観の形成等に関する条例	兵庫県北播磨県民局 加東土木事務所まちづくり建築課		
兵庫県屋外広告物条例	加西市都市整備部都市計画課		

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。 4 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。 5 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の生活環境及び営農環境に与える影響の軽減に努めること。 6 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。