

議案 1

1 届出内容

(変更届出：令和元年6月26日、根拠規定：法第6条第2項、条例審議：－)

名称 (新築等の区分)	変更前 (仮称) ディオ明石店 (新築) 平成16年9月1日 法第5条第1項届出 変更後 ディオ明石店・スギ薬局明石魚住店 (増築)			
所在地	明石市魚住町清水字水田1613-1ほか			
設置者	変更前 大黒天物産株式会社 変更後 大黒天物産株式会社・スギホールディングス株式会社			
小売業者の名称 (業態)	変更前 物品販売業を営む店舗 (食料品・日用雑貨) 変更後 物品販売業を営む店舗 (食料品・日用雑貨・医薬品)			
変更年月日	令和2年2月27日			
店舗面積	変更前 1,678.3 m ² 変更後 2,492.8 m ²			
敷地面積、建築面積、延べ面積	変更前 7,918.8 m ² 、1,957.7 m ² 、1,957.7 m ² 変更後 10,098.6 m ² 、2,931.5 m ² 、2,931.5 m ²			
用途地域 等	準住居地域、第1種中高層住居専用地域			
騒音に係る基準	環境基準：A類型・B類型、規制基準：第2種			
駐車収容台数	変更前 156台 (全体収容台数156台) ≥ 必要台数68台		変更後 95台 (全体収容台数147台) ≥ 必要台数94台	
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数	60台 (全体収容台数71台)
駐輪収容台数	変更前 80台 変更後 70台			
荷さばき施設面積	変更前 108.3 m ² 変更後 138.3 m ²			
廃棄物等保管容量	変更前 31.3 m ³ 変更後 35.7 m ³			
営業時間	変更前 ディオ明石店 24時間 変更後 ディオ明石店 24時間 スギ薬局明石魚住店 午前9時から午後10時まで			
駐車場の利用時間	24時間			
駐車場の出入口の数	変更前 出入口2箇所 変更後 出入口1箇所、出口1箇所、入口1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

明石市の意見の有無	あり
明石市の区域内に居住する者等の意見の有無	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 94 台（※）に対し、来客用駐車台数を 95 台確保する。

[指針式]

$$2.4928 \text{ 千}^2 \times 1,025 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.729 \approx 94 \text{ 台}$$

※ディオ明石店の実績値から算定した台数（64 台）＋スギ薬局明石魚住店の指針台数（26 台）＝90 台となるが、安全側となる指針値に基づく台数（94 台）を採用した。

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]

変更前

$$1.6783 \text{ 千}^2 \times 1,050 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \approx 89 \text{ 台}$$

変更後

$$2.4928 \text{ 千}^2 \times 1,025 \text{ 人/千}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \approx 129 \text{ 台}$$

変更後 129 台－変更前 89 台＝40 台/h を、増築に伴う新たな来店自動車台数とする。

○ 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 3 方面に分け、各方面別の世帯数比で 40 台/h を各地域からの経路に配分する。

方面	世帯数 (世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
①	4,536	68.2	27
②	1,759	26.5	11
③	355	5.3	2
計	6,650	100.0	40

イ 無信号交差点（地点 A）の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点 A：平成 30 年 11 月 18 日(日)・21 日(水)〕に、上記で算出した発生台数 40 台を加えて、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。
- 平成 16 年の新設届出時の当初は別の経路であったが、店舗北東側住民より意見が提出されたため経路を見直すこととなり、関係各所との協議の結果、最終的には現在の経路で運用されている。
- 主道路を国道 2 号、従道路を市道魚住 33 号線とした際に、変更前後の従道路からの右折を除き、「遅れなし」又は「非常に小」となっている。
従道路からの右折については「遅れは非常に大きい」となっているものの、今回の増築に伴う大きな変化は生じていない。
- 今回の交通処理計画は、地元の要望を踏まえ設定した経路であること、また、今回の増築により周辺交通へ与える影響の変化は少ないことから、やむを得ないと考える。

(主道路：国道2号、従道路：市道魚住33号線)

主道路からの右折

	変更前	変更後	変更前	変更後
	平日 (7時台)	平日 (7時台)	休日 (16時台)	休日 (16時台)
交通容量	524	511	617	599
実交通量	9	36	13	40
余裕交通容量	515	475	604	559
遅れの指標	非常に小	非常に小	遅れなし	非常に小

従道路からの左折

	変更前	変更後	変更前	変更後
	平日 (7時台)	平日 (7時台)	休日 (16時台)	休日 (16時台)
交通容量	369	357	452	437
実交通量	20	20	31	31
余裕交通容量	349	337	421	406
遅れの指標	非常に小	非常に小	非常に小	非常に小

従道路からの右折

	変更前	変更後	変更前	変更後
	平日 (7時台)	平日 (7時台)	休日 (16時台)	休日 (16時台)
交通容量	63	54	84	74
実交通量	6	6	11	11
余裕交通容量	57	48	73	63
遅れの指標	非常に大	非常に大	非常に大	非常に大

(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 (見直し前)	等価騒音レベル (見直し後)	環境基準	等価騒音レベル (見直し前)	等価騒音レベル (見直し後)
A	H= 1.2m	住宅	55 dB (A類型)	49.1dB	48.9dB	45 dB (A類型)	40.6dB	40.5dB
B	H= 1.2m	住宅		48.1dB	48.1dB		39.9dB	39.9dB
C	H= 1.2m	住宅		50.4dB	50.5dB		41.5dB	41.4dB
D	H= 1.2m	住宅		49.7dB	49.7dB		41.6dB	41.6dB
E	H= 1.2m	住宅		52.6dB	53.4dB		37.6dB	37.6dB
F	H= 1.2m	駐車場	55 dB (B類型)	49.6dB	49.6dB	45 dB (B類型)	42.8dB	42.8dB

※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
→全ての地点で環境基準を下回っている。

□ 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 (見直し前)	騒音レベル (見直し後)
a	H= 1.2m	住 宅	来客車両走行音	45 dB(第2種)	46.5 dB	<u>47.0dB</u>
a'	H= 1.2m	住 宅	来客車両走行音	45 dB(第2種)	42.6 dB	<u>42.9dB</u>
b	H= 1.2m	住 宅	来客車両走行音	45 dB(第2種)	43.8 dB	<u>43.8dB</u>
c	H= 1.2m	住 宅	来客車両走行音	45 dB(第2種)	42.7 dB	<u>42.7dB</u>
d	H= 1.2m	住 宅	来客車両走行音	45 dB(第2種)	40.5 dB	<u>40.5dB</u>
e	H= 1.2m	道 路	来客車両走行音	45 dB(第2種)	41.4 dB	<u>41.5dB</u>
f	H= 1.2m	道 路	来客車両走行音	45 dB(第2種)	57.2 dB	<u>61.3dB</u>
f'	H= 1.2m	駐 車 場	来客車両走行音	45 dB(第2種)	49.5 dB	<u>50.6dB</u>
g	H= 1.2m	道 路	来客車両走行音	40 dB(第2種)	50.5 dB	<u>50.9dB</u>
g'	H= 1.2m	事業所	来客車両走行音	40 dB(第2種)	47.4 dB	<u>47.9dB</u>

※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 a、地点 f、地点 g において規制基準を超過している。地点 a については、隣接する住宅の建物面である地点 a' では、規制基準を満たしている。地点 f・g については、国道 2 号を挟んで隣接する駐車場の境界 f'・事業所の敷地境界 g' においても規制基準を超過しているが、現状は支障がないと考える。また、事業者より、f' や g' に住宅が建設される場合は適切に対処する旨の回答を得ている。

このことから、周辺の生活環境に大きな影響はないと考える。

(3) 廃棄物等に係る事項

県の判断	適
------	---

○ 廃棄物等の保管の為の施設容量

指針の容量を確保する。(廃棄物保管容量 $17.5+13.8+4.4=35.7\text{m}^3$ > 指針 11.6m^3)

ディオ明石店

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	3.49 m ³	17.5+13.8 m ³ > 指針 7.83 m ³
金属製廃棄物等		0.12 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.10 m ³	
プラスチック製廃棄物等		3.36 m ³	
生ゴミ等		0.52 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.24 m ³	

スギ薬局明石魚住店

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	1.69 m ³	4.4 m ³ > 指針 3.80 m ³
金属製廃棄物等		0.06 m ³	
ガラス製廃棄物等		0.05 m ³	
プラスチック製廃棄物等		1.63 m ³	
生ゴミ等		0.25 m ³	
その他可燃性廃棄物等		0.12 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

- ・ 駐車場出入口とは別に、歩行者・自転車用の出入口を設置する。
- ・ 敷地内には白線引きの歩行者用通路を設置する。
- ・ 駐車場出入口部分には一旦停止線を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制する。
- ・ 繁忙時等には、駐車場出入口に交通誘導員を配置する。

② 防犯・防災対策への協力

- ・ 営業時間外は出入口を施錠し、店舗関係者以外の立入りを防止する。
- ・ 要請があれば駐車場を避難所として提供するなど、積極的に協力するよう検討する。
- ・ 従業員等による巡回を行い、防犯対策に努める。

③ 街並みづくり等への配慮に関する事項

- ・ 「景観法」、「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>

ディオ明石店

必要緑地面積：7,282.10 m² × (100%－建蔽率 60%) × 20% ÷ 582.57 m²

スギ薬局明石魚住店

必要緑地面積：2,816.50 m² × (100%－建蔽率 60%) × 50% ÷ 563.30 m²

<計画緑化面積>

ディオ明石店

598.14 m²（平面緑化） > 582.57 m²

スギ薬局明石魚住店

420.92 m²（平面緑化）+144.61 m²（壁面）=565.53 m² > 563.30 m²

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
<p>[明石市]</p> <p>歩行者の通行に係る事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗が面する国道2号は、魚住中学校の生徒の登下校ルートであるため、登下校時間帯において、車両の出入口に交通誘導員を配置するなど、安全確保に努められたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明石市教育委員会学校教育課（担当：中谷氏）と魚住中学校（教頭：井上氏）に確認したところ、中学校の指定通学路はなく、学校側は交通量の多い国道2号等の道路を避けるルートで登下校するよう指導しているが、若干名の生徒が国道2号を使用していると思われるとのこと。従って、変更オープン時には交通誘導員を配置し、その後は状況を踏まえ、魚住中学校と相談しながら、必要に応じて対応します。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>

<p>その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺自治会会長、清水まちづくり協議会会長、清水校区連合自治会会長など、地域住民への事前説明を行い、出された意見・要望等に十分に配慮し、不安の解消に努められたい。 ・雨水排水計画に当たっては、浸透枡や駐車場緑化などの浸透施設や貯留施設を設置するなど、雨水の流出抑制に努められたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣自治会長や住民への事前説明は実施済みです。特に意見・要望は出てきていませんが、変更オープン後に要望等が出された場合、適切に対応いたします。 ・緑地やグラスパーキング等により雨水流出抑制を行います。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

5 法第8条第2項の規定により明石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> <p>1 案内誘導看板等の設置について 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、事前に明石警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路について 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> <p>3 店舗出入口への交通誘導員の配置について (1) 開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口及び店舗南側無信号交差点（A地点）に交通誘導員を配置して交通の安全を確保されたい。</p> <p>(2) 周辺交通の状況によっては、来退店車両が錯綜するおそれがあることから、必要に応じて出入口及び店舗周辺に交通誘導員を適宜配置されたい。</p> <p>4 周辺交通の生活環境の保持について (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。 (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"> ・誘導看板の設置箇所については、明石警察署長と事前に調整します。 ・チラシや店内掲示等により、来退店経路の周知に努めます。 ・変更オープンからしばらくの間（2週間程度）は常時交通誘導員を配置します。その後は状況を踏まえ、交通誘導員の運用（繁忙の時間帯や曜日等を踏まえた配置）を検討し交通の安全確保に努めます。 ・周辺交通の状況を踏まえ、交通誘導員の運用（繁忙の時間帯、曜日等を踏まえた配置）を検討し、適宜配置します。 ・変更オープン後しばらくは周辺交通の支障の有無を確認し、問題が発生した場合は必要な対策を講じ、関係機関へ報告します。 	<p>設置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"> ・右折進入禁止の標示を行われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書記載のとおり国道2号側入口に右折入庫禁止の看板を設置します。 	<p>同上</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・上記の履行のための措置として、特に土、日、祝日等の繁忙期には、交通誘導員を配置されたい。 ・右折入庫を禁止する時間帯（6～22時）を看板に明示されたい。 ・昼間の右折入庫禁止の周知徹底を図るため、当分（2週間）の間、交通誘導員を配置されたい。 ・上記の対策後、昼間の右折入庫禁止が周知されているか経過観察を行い、必要に応じて交通誘導員の配置期間を延ばされたい。 ・県管理道路を改築する場合は事前協議の上、必要な許可または承認を得られたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更オープンからしばらくの間（2週間程度）は常時交通誘導員を配置します。その後は状況を踏まえ、交通誘導員の運用（繁忙の時間帯や曜日等を踏まえた配置）を検討し交通の安全確保に努めます。 ・右折入庫禁止看板に禁止する時間帯（6～22時）を明示します。 ・変更オープンからしばらくの間（2週間程度）は常時交通誘導員を配置します。 ・上記後は右折入庫禁止の周知状況を踏まえ、交通誘導員の配置期間を検討します。 ・道路区域内で工事等を行う場合は、事前に協議を行い、道路法に基づく手続を行います。 	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【河川整備課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の施設計画を確認する限り、河川法に基づく許可申請手続は必要ない。なお、計画に変更が生じた場合は、改めて相談されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・河川法の許可が必要となる場合には、加古川土木事務所と協議します。 	<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るので、開発者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"> ・加古川土木事務所と協議し、開発許可不要で雨水の流出量に変化もないため、総合治水条例に基づく届出は不要である旨の回答を得ています。 ・緑地やグラスパーキング等による雨水の貯留浸透を行います。 ・雨水貯留設備の設置は行わないことで加古川土木事務所と協議済みです。 ・既存建物（ディオ）は主要な電気設備を屋上に設置しています。新築建物（スギ薬局）は主要な電気設備を地上高に設置しますが、今後対応を検討します。また、どちらの建物も地下施設はありません。 	<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 ㎡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。 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。（詳細は添付ファイルの通り） 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"> 環境の保全と創造に関する条例に基づく緑化については、明石市公園緑地課と届出不要で協議済みです。但し、敷地緑化については規定の面積を確保する必要があるため、緑地を確保します。（別添配置図、立面図参照） 必要に応じて地元と話し合いを行います。 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の活用については今後検討します。 なお、当該計画店舗は敷地内建築物の延べ面積が 10,000 ㎡未満のため、該当しません。 	<p>設置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、明石市都市景観条例、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、注意されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観条例は手続中、屋外広告は手続済みです。 なお、当該地域は景観法に基づく景観計画区域には該当していません。 	<p>同上</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。特に、午前6時から午後10時までの間における国道2号からの右折入庫の禁止について、看板及び交通誘導員の配置等により徹底すること。 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、駐車場の出入口や店舗南側の無信号交差点に交通誘導員を配置し、来退店車両の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。 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。 近隣の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

	<p>な措置を講じること。</p> <p>6 近隣の未利用地に住宅等が立地する場合は、騒音の発生による生活環境への影響を及ぼさないよう、適切な措置を講じること。</p> <p>7 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。</p> <p>8 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。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------