

# 議案 1

## 1 届出内容

(新設 届出年月日：平成 28 年 1 月 29 日 根拠条文：法 5-1 条例審議：平成 27 年 3 月)

名 称	(仮称) ジョーシン太子店			
所在地	揖保郡太子町鶴字秋貞 414 ほか			
設置者	上新電機株式会社			
小売業者の名称 (業態)	上新電機株式会社 (家電製品全般等)			
新設年月日	平成 28 年 9 月 30 日			
店舗面積、延べ面積、 建築面積、敷地面積	2,542 m <sup>2</sup> 、2,998 m <sup>2</sup> 3,089 m <sup>2</sup> 、6,918 m <sup>2</sup>			
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域			
騒音に係る基準	環境基準： B 類型 規制基準： 第 2 種			
駐車収容台数	全体台数 110 台 (≥必要台数 110 台)			
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数	—
駐輪収容台数	62 台			
荷さばき施設面積	40 m <sup>2</sup>			
廃棄物等保管容量	15 m <sup>3</sup>			
営業時間	午前 9 時～ 午後 9 時 30 分			
駐車場の利用時間	午前 8 時 30 分～ 午後 10 時			
駐車場の出入口の数	出入口 1 箇所			
荷さばき施設の利用時間帯	午前 6 時 ～ 午後 10 時			

## 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110台に対し、来客用駐車台数を110台確保する。なお、従業員駐車場については別途4台確保する。

$$〔指針式〕 2,542 \text{千} \text{m}^2 \times 1,024 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.733 \approx 110 \text{台}$$

##### 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時間あたりの来店自動車台数

$$〔指針式〕 2,542 \text{千} \text{m}^2 \times 1,024 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 80\% \approx 150 \text{台}$$

○商圈（店舗を中心に半径2km）を4方面①～④に分け、各方面別の世帯数比で150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	2,467	22.8	34
②	2,436	22.5	34
③	5,455	50.4	76
④	469	4.3	6
計	10,827	100.0	150

###### 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26年12月1日(月)、11月30日(日)）に上記で算出した発生台数150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		予測（近隣店舗発生交通量上乘せ）		下線部は 経路上の車線	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日		
地点1 交差点 (鵜交差点)	0.480	0.566	0.531	0.616	0.546	0.631	北流入直左右 南流入直左右 西流入左直 西流入右折 東流入左直 東流入右折	
	0.51	0.55	0.67	0.70	0.72	0.75		
	0.43	0.25	0.59	0.41	0.59	0.41		
	0.51	0.58	0.51	0.58	0.51	0.58		
	平：17時台	0.11	0.08	0.12	0.09	0.12		0.09
	休：11時台	0.45	0.56	0.48	0.59	0.48		0.59
地点2 交差点 (太子町役場前交差点)	0.493	0.477	0.582	0.566	/		北流入左直 北流入右折 南流入左直 南流入右折 西流入左直 西流入右折 東流入左直 東流入右折	
	0.72	0.47	0.72	0.47				
	0.13	0.06	0.13	0.06				
	0.55	0.41	0.55	0.41				
	0.43	0.40	0.43	0.40				
	平：17時台	0.45	0.46	0.51				0.47
	休：11時台	0.03	0.03	0.03				0.03
	0.47	0.54	0.56	0.64				
0.11	0.10	0.21	0.20					

(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	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)	事業所	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)	55 dB (B 類型)	46 dB	45 dB (B 類型)	24 dB
A (H=4.7m)	事業所	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		46 dB		24 dB
B (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		50 dB		28 dB
B (H=4.7m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		49 dB		28 dB
C (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		47 dB		26 dB
C (H=4.7m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		47 dB		26 dB
D (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		46 dB		24 dB
D (H=4.7m)	住宅	来店車両走行音 (夜間：換気設備音)		46 dB		24 dB
E (H=1.2m)	住宅	来店車両走行音 廃棄物収集作業音 (夜間：換気設備音)		55 dB		27 dB
E (H=4.7m)	住宅	来店車両走行音 廃棄物収集作業音 (夜間：換気設備音)		54 dB		27 dB

→全ての地点において、環境基準を満足している。

□ 夜間において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	換気設備音	45 dB (第2種)	27 dB
a (H=4.7m)	道路	換気設備音		27 dB
b (H=1.2m)	農地	換気設備音		26 dB
b (H=4.7m)	農地	換気設備音		26 dB
c (H=1.2m)	住宅	換気設備音		23 dB
c (H=4.7m)	住宅	換気設備音		23 dB
d (H=1.2m)	道路	換気設備音		21 dB
d (H=4.7m)	道路	換気設備音		21 dB
e (H=1.2m)	住宅	換気設備音		24 dB
e (H=4.7m)	住宅	換気設備音		24 dB

→全ての地点において、規制基準を満足している。

(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 15 m<sup>3</sup> > 指針 11.86 m<sup>3</sup>)

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	5.29 m <sup>3</sup>	11.86 m <sup>3</sup>
金属製廃棄物等		0.18 m <sup>3</sup>	
ガラス製廃棄物等		0.15 m <sup>3</sup>	
プラスチック製廃棄物等		5.10 m <sup>3</sup>	
生ゴミ等		0.78 m <sup>3</sup>	
その他可燃性廃棄物等		0.36 m <sup>3</sup>	

○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、歩行者用の出入口を設置予定。

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ち入りを防止。
- ・ 要請があれば駐車場を避難所として提供する等、積極的に協力するよう努める。

③ 街並みづくり等への配慮

- ・ 計画地施設周辺の清掃等、街並みの美化に努める。
- ・ 「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・建築物の敷地内緑地を行います。

[敷地緑化]

<必要緑化面積>

$$6,918\text{m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率}60\%) \times 50\% = 1,384\text{m}^2$$

<計画緑地面積>

$$460\text{m}^2 (\text{平面}) + 925\text{m}^2 (\text{太陽電池設置による代替}) = 1,385\text{m}^2 (> 1,384\text{m}^2)$$

4 法第8条第1項の規定により太子町から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣の住民に対して影響が及ぶ可能性のある騒音・振動・廃棄物処理の方法・光害については添付資料より配慮がなされていると判断する。</li> <li>・ また、兵庫県「景観の形成等に関する条例(太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区)」の基準に適合するよう協議し、計画すること。</li> <li>・ 計画地の存する区域は、太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区に立地しており、建物や敷地の景観、屋外広告物については</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ー</li> <li>・ 兵庫県「景観の形成等に関する条例(太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区)」の基準に配慮して計画します。</li> <li>・ 建物や敷地の景観、屋外広告物については事前に関係課と協議し、関係法令に基づき適切に処理します。</li> </ul>	<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>

<p>事前に協議を行い、関係法令に基づき適切に処理すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町道鷗旧国道線は来客・業者の車両の通行に十分な幅員がないため出入はしないこととする。</li> <li>・なお、同町道を工事する場合は、関係法令に基づき適切に処理すること。</li> <li>・環境・衛生面については意見は特にありません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町道鷗旧国道線には出入口を設けません。</li> <li>・同町道を工事する場合は、関係課と協議し、関係法令に基づき適切に処理します。</li> <li>・－</li> </ul>	
---	--	--

## 5 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
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 案内誘導看板等の設置箇所については、事前にたつの警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路について (1) 来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 (2) 右折来退店防止対策は、開店後も継続して実施されたい。</p> <p>3 交通整理員の配置について 繁忙日等については、店舗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>4 駐車対策について (1) 来店車両については、店舗周辺の公道上に滞留させないように留意されたい。 (2) 店舗周辺の駐車対策を検討されたい。</p>	<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 案内誘導看板等の設置する際には、事前にたつの警察署と協議します。</p> <p>2 来退店経路について ・来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示等によって周知します。 ・出入口への看板設置、店内掲示、繁忙時の交通整理員の配置によって、左折入出庫の周知徹底に努めます。なお、開業後についても同様の対策を講じます。</p> <p>3 交通整理員の配置について ・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、交通の安全の確保に努めます。</p> <p>4 駐車対策について ・来店車両を公道上に滞留させないように、繁忙時には、出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努めます。 ・必要駐車台数を満たす駐車場を確保しており、満車による公道への違法駐車はないと考えております。万一、公道への違法駐車があれば、店内放送などによって注意喚起します。</p>	<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>

<p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画区域内に農地等が存しないことから、特段の意見はない。</li> <li>なお、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。</li> </ul> <p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。</li> <li>なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。</li> </ul> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、姫路土木事務所まちづくり建築第 2 課と協議・調整の上、所要の手続を行うこと。</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup>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していただきたい。</li> <li>また、新築又は増築等に係る建築面積が 1,000 m<sup>2</sup>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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 m<sup>2</sup>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、留意していただきたい。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本計画は兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例が適用されます。</li> <li>各種法令における基準等を遵守すると</li> </ul>	<p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>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。</li> </ul> <p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。</li> <li>また、開設後、店舗の影響によって、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。</li> </ul> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可について、姫路土木事務所まちづくり建築第 2 課と協議・調整の上、手続します。</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境の保全と創造に関する条例に定める緑化基準にしたがい計画します。また、建築物等緑化計画届を提出します。</li> <li>近隣の方へは、事前説明しております。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、解決に向け誠意をもって対応します。</li> <li>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が 10,000 m<sup>2</sup>未満です。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県の景観の形成等に関する条例、屋外広告物条例に関する条例に配慮します。</li> </ul>	
--	--	--

もに、届出等必要な手続きを適切に行ってください。

当該地は兵庫県の太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区に位置します。当該地区内における基準を遵守し、周辺景観との調和に努めてください。

【参考：建築物等に関する基準（抄）】

<屋根>

- ・勾配屋根を基本とする。
- ・黒ないし灰色又はこれに近い色彩の仕上げとする。全色相、明度5以下、彩度1以下とし、無彩色の場合は、明度6以下とする。ただし、自然素材を用いる場合はこの限りでない。

<外壁>

- ・白ないし灰色又は茶系統の落ち着いた色彩とする。
- ・色彩は YR（橙）系及び Y（黄）系の5Yまでとし、明度8以下、彩度4以下又は無彩色とする。

[道路保全課]

- ・現状の切り下げ部を進入路として利用する計画であると推察されるが、大規模店として供用する際には、現在に比して大幅に通行車両数が増加するものと考えられる。

そのため、店舗の新設までに、①進入路部の舗装構成を強度の高いものにする事、及び②ボルト止め型グレーチング等に側溝改修を行うこと。なお、具体的な手法について工事着手前に龍野土木事務所と協議すること。

[総合治水課]

- ・住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をお願いします。（総合治水条例第21条）

[下水道課]

- ・汚水及び雨水排水計画にあつては、町（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。

- ・各法令に基づく基準等に配慮し、申請等の必要な手続きを行います。

[道路保全課]

- ・出入口部分（切り下げ部）については、龍野土木事務所と協議した上で、工事着手します。

[総合治水課]

- ・駐車場の一部を透水性舗装とする等といった対策を検討しております。

[下水道課]

- ・汚水及び雨水排水処理にあつては、太子町と協議し、計画します。
- ・駐車場の一部を透水性舗装とする等といった対策を検討します。

<p>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。</p> <p>[水大気課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光パネルのパワーコンディショナーについても、低騒音型の機器を導入するなど、可能な限り騒音の低減に努めること。</li> </ul> <p>[環境整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に太子町に相談のうえ慎重に判断すること。</li> </ul>	<p>[水大気課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光パネルのパワーコンディショナーについては低騒音型を導入します。</li> </ul> <p>[環境整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に太子町に相談します。</li> </ul>	
---	---	--

## 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>意見を有しない。</p>
<p>付帯事項の有無</p>	<p>次の留意事項を付記する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>「景観の形成等に関する条例」に基づく太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区内に立地することから、建築物や屋外広告物については、同条例に基づく景観形成基準等に従い、周辺の町並みと調和する外観及び形態とすること。</li> <li>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、来店客の安全確保に努めること。</li> <li>繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。</li> <li>屋外照明や広告塔照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺営農環境に与える影響の軽減に努めること。</li> </ol>

## 議案2

### 1 基本計画書内容（提出年月日 平成28年4月28日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）阪急オアシス鴻池店（新築）			
所在地	伊丹市鴻池四丁目14番1ほか			
事業者	株式会社阪急オアシス			
施設の用途	物品販売店（食料品等）、飲食店、その他			
開店時期、 着工時期	平成29年4月、 平成28年9月			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	9,188㎡			
物品販売業を営む店舗の面積	5,769㎡			
飲食店、映画館等面積	565㎡（飲食店）			
延床面積、敷地面積	11,334㎡ 、 17,997㎡			
用途地域	準工業地域			
駐車場の収容台数	299台 > 必要台数293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～午後11時			

## 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（床面積の上限：6,000㎡）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6,000㎡を超える施設の立地することについて支障ないと認めること」を要件に床面積の上限を10,000㎡としている。本施設の立地については、伊丹市から「支障ない」旨の意見を得ており、プログラムの対象となる床面積は10,000㎡を下回る9,188㎡で計画されています。

○伊丹市都市計画マスタープランにおいて、計画地が存する市の西北部地域は、『水と緑を活かした、美しくのびやかなまちづくり』をまちづくりの方針に掲げているが、本施設は敷地内を積極的に緑化するなど、景観形成等への配慮がみられることから、この方針に沿うものと認められる。

○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。

(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】

指針式に基づく必要駐車台数293台に対し、299台を確保する。

[指針式]

$$5.769 \text{千m}^2 \times 950 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\%$$

$$\div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 1.029 \times \text{併設施設割増係数} 1.031 (\text{※}) = 293 \text{台}$$

※併設施設の割合：

$$1,334 \text{m}^2 (\text{飲食店} 565 \text{m}^2 + \text{サービス施設} 769 \text{m}^2) / 5,769 \text{m}^2 (\text{物販店舗}) = 23.12\%$$

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時間あたり来店自動車台数

指針に基づき算出した結果、店舗新設によるピーク時発生交通量は285台/hとなった。

[指針式]

$$5.769 \text{千m}^2 \times 950 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 70\%$$

$$\div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{人/台} \times \text{併設施設割増係数} 1.031 = 285 \text{台}$$

○商圈(店舗を中心に半径3km)を4方面(①~④)に分け、各方面別の世帯数比で285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(東)	16,237	15.1	43
②(北)	12,164	11.7	33
③(西)	29,275	27.3	78
④(南)	49,360	45.9	131
計	107,586	100.0	285

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

○現況交通量調査(平成27年12月3日(木)・12月6日(日))の台数に、上記で算出した発生台数285台を加えて、交差点需要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)

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 (鴻池字三刈)	0.537	0.489	0.579	0.532	
	0.24	0.21	0.30	0.26	東流入左直
	0.11	0.10	0.11	0.10	東流入右折
	0.39	0.49	0.48	0.58	南流入左直
	0.10	0.06	0.19	0.11	南流入右折
	0.63	0.42	0.63	0.42	西流入左直
	0.18	0.23	0.31	0.34	西流入右折
	0.39	0.48	0.41	0.50	北流入左直
	0.24	0.21	0.24	0.21	北流入右折
	平：17時台 休：15時台				

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 2 ((仮)計画地南西)	0.281	0.438	0.394	0.552		
	0.27	0.65	0.62	1.00	東流入左直右	
	0.29	0.26	0.29	0.26	南流入左直	
	平：17時台	0.01	0.02	0.09	0.10	南流入右折
	休：14時台	0.03	0.01	0.03	0.01	西流入左直右
		0.33	0.44	0.38	0.49	北流入左直右

※網かけは最大値を示す。

#### ウ 駐車場出入口の交通容量の検討

- 右折出庫で運用する出入口②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
- 出入口の出庫による評価は「非常に小」となっており、交通への影響は軽微であると考えられる。
- 道路対面の商業施設からの回遊車両の影響を考慮（※）しても「非常に小」、「平均」となっており、交通への影響は軽微であると考えられる。

（主道路：市道鴻池瑞原線）

出入口	出入口→市道（右折出庫）		（参考） 出入口→市道（右折出庫） （※対面商業施設からの回遊考慮）	
	平日（16時台）	休日（15時台）	平日（16時台）	休日（15時台）
	交通容量	598	452	522
将来実交通量	154	154	154	154
余裕交通容量	444	298	368	160
指 標	非常に小	非常に小	非常に小	平均

※対面商業施設からの回遊考慮：

出入口②は、道路挟んで南側に立地する別の商業施設（ホームセンター）の出入口の対面に設置される。このため、当該商業施設からの退店車両の全てが直進して本施設の出入口②から入庫すると仮定して検証を行った。

#### （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

- 計画地の周辺に影響を与えるような公共施設はない。

#### （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」・「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>

- ・敷地必要緑化面積：  $17,997\text{m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率}60\%) \times 50\% = 3,599\text{m}^2$
- ・屋上必要緑化面積：  $1,532\text{m}^2 \times 20\% = 306\text{m}^2$

<計画緑化面積>

- ・敷地計画緑化面積：  $4,675\text{m}^2$  ( $> 3,599\text{m}^2$ )
- ・屋上計画緑化面積：  $888\text{m}^2$  ( $> 306\text{m}^2$ )

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>[伊丹市]</p> <p>(都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市では兵庫県が策定する広域土地利用プログラムの趣旨に沿って、準工業地域に対して床面積10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区を都市計画決定している。当事業地は特別用途地区に指定されており、また、幹線道路に面して位置していることから、面積制限内で土地利用が図られることについて支障はないと認める。</li> </ul> <p>(その他の意見)</p> <p>&lt;道路交通対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来店車両の入出場計画のうち、県道中野中筋線においては、左折入庫、出庫を基本とした経路計画ではあるが、オープン当初には鴻池字三刈交差点より来店する車両待ち渋滞が予想される。左折入場待ちや右折入場の発生も予想されることから、店舗前出入口付近の交通整理員を配置及び市道鴻池瑞原線への車両誘導を行っていただきたい。さらに、県道中野中筋線は市バスの運行上、重要かつ主要な路線となっていること、当店舗付近にバス停留所が設置されていることなど、より一層の安全確保、対策と走行環境の改善に努めていただきたい。また、オープン後の周辺道路状況を見て、適時、相談・協議できるよう必要な体制を維持していただきたい。</li> <li>・市道鴻池瑞原線（敷地南側）において、道路区域の安全対策の拡充を検討いただきたい。鴻池小学校の通学路であり、かつ休日も含めスポーツセンター等を利用する人が多く、通行上の安全確保のため、出入口での注意喚起用の警報鈴や看板の設置、警備員の常時配置等の安全対策が必要で</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ -</li> <li>・オープン期間中においては、駐車場出入口や場内に交通整理員を配置し、場内への円滑な入庫を誘導します。なお、県道中野中筋線に入庫待ち渋滞が生じる恐れのある場合には、市道鴻池瑞原線へも迂回誘導を行います。また、開店後の通常期においても一般交通流をはじめ路線バスの運行に支障が生じないように、状況に応じて適切な対応を講じ、必要に応じて交通関連部局と調整を行い、健全な交通環境の保持に努めます。</li> <li>・出入口②においては、開店前に地元自治会や近隣の学校施設と十分に調整を図ります。また、開店より当面の間は交通整理員を常駐させ、車両誘導ならびに歩行者・自転車の安全確保を図ります。それ以降は、開店期間中の状況に基づき対策を</li> </ul>	<p>事業者の対応は適当と判断し、意見を有しない。</p>

<p>ある。また、地元地域と十分な調整協議を行い、真摯な対応をお願いしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市道鴻池瑞原線（敷地南側）の出入口については、対側地のスーパービバホーム伊丹店からの出入と錯綜することから、渋滞や交通安全上さらなる悪化が予測されるため、入口のみとし、一般車両の出口を北側の市道鴻池萩野線へ回すことを検討いただきたい。</li> </ul> <p>&lt;安全対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画予定地周辺道路は、近隣小・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7:45～8:15、下校時間14:30～16:30）は、特に、店舗の出入口に警備員を配置する等、安全対策に努めていただきたい。</li> </ul> <p>&lt;環境対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市道鴻池瑞原線（敷地南側）及び交差点（地点2）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ること。</li> <li>住宅側に位置する荷さばき施設及び当該敷地内の搬出入車両用通路において、荷さばき及び搬出入車両の走行時間帯に十分に配慮するとともに、荷さばき音やアイドリング等による騒音が発生しないよう十分に配慮すること。</li> <li>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図ること。</li> <li>店舗に設置される騒音等公害発生施設について、公害関連法令を遵守すること。</li> </ul>	<p>検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市道鴻池瑞原線（敷地南側）側の出入口の位置については、地元警察署と協議のうえ、対側地のスーパービバホーム伊丹店との回遊車両の経路が複雑にならないよう交差点形状とする位置に計画しました。この旨、改めて伊丹市交通各部局に確認し、出入口として運用する現計画位置にて了承を得ました。</li> <li>開店より当面の間は交通整理員を常駐させ、車両誘導ならびに歩行者・自転車の安全確保を図ります。それ以降は、開店期間中の状況に基づき対策を検討します。</li> <li>市道鴻池瑞原線（敷地南側）及び交差点（地点2）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、来客車両に対し、クラクションの使用を控える、急発進の防止などの協力依頼を看板などにより行います。</li> <li>搬入作業等においては、運転手ならびに作業員に騒音低減を意識して、細心の注意を払い作業に従事するよう指導します。</li> <li>開店後において、周辺道路へ交通渋滞が発生しないよう、混雑時の人的誘導など、場内通行の円滑化を図ります。</li> <li>店舗に設置予定の騒音等公害発生施設については、公害関連法令を遵守した設備とします。</li> </ul>	
<p>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に伊丹警察署長と調整されたい。</li> <li>来退店経路について 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</li> <li>店舗出入口への交通整理員の配置について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板の設置箇所については、事前に伊丹警察署交通課と協議します。</li> <li>広報等を通じ、来退店経路を周知徹底します。</li> <li>開店より当面の間は、駐車場出入口</li> </ul>	<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>

- (1) 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。
- (2) 出入口①、出入口②及び搬入車両入口については、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。

[道路保全課]

- ・ 県道中野中筋線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議のうえ、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。
- ・ また、中央ゼブラ部に係る右折入出庫防止のため対策を別途協議すること。

[総合治水課]

- ・ 今回の計画は1ha以上の土地の形質を変更する行為であるため、周辺地域に浸水による被害を発生させる可能性が高まると認められる場合には、総合治水条例に基づく開発行為の届出義務があるため、開発者におかれては、宝塚土木事務所と事前に協議されたい。(総合治水条例第11条)
- ・ 住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をされたい。(総合治水条例第21条)
- ・ 今回、計画区域が浸水想定区域に含まれているため、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。(総合治水条例第44条)

[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

等に交通整理員を配置し、歩行者など交通の安全を確保します。それ以降は、開店期間中の状況に基づき対策を検討いたします。

- ・ 県道中野中筋線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議のうえ、道路法に基づいて必要な手続きを行います。
- ・ 出入口①には右折入出庫禁止看板を設置します。また、計画地南西側の自動車販売店敷地に出入口②への誘導看板の設置を検討します。開店後において、出入口①に係る右折入出庫が頻発し、交通への支障が生じるおそれのある場合には、ポール設置など物理的措置を講じます。  
(※警察、道路管理者(宝塚土木事務所)と協議済)

- ・ 宝塚土木事務所と事前に協議を行い、重要調整池設置の要否を確認した結果、総合治水条例に基づく開発行為の届出は不要となりました。

- ・ 雨水貯水槽の設置、駐車場の透水性舗装等の配慮を行い、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える対応を行います。

- ・ 電気設備等の建物の高所への設置等により、浸水被害の軽減をはかり、耐水機能を建物等に備え、その耐水機能の維持を行います。

- ・ 環境の保全と創造に関する条例に基づき、建築物等緑化計画届を作成

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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&amp;アドバイス制度を活用していただきたい。）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。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業計画には、伊丹市都市景観条例、兵庫県の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、申請等必要な手続きを適切に行うこと。</li> </ul> <p>[経営商業課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣に商業団体があるので、地元商業者から要望が出た場合、なるべくそれに添った計画とされたい。</li> </ul>	<p>し、提出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域と一体となったまちづくりを進める観点から、地元との十分な話し合いによる事業の展開を推進します。</li> <li>福祉のまちづくり条例に基づき、バリアフリーに関する整備基準の適合に努めます。「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&amp;アドバイス制度については、活用について検討します。今回、敷地内建築物延べ面積が10,000㎡を超えているため、バリアフリー情報の公表に留意します。</li> <li>伊丹市都市景観条例、兵庫県の屋外広告物条例の遵守とともに、申請等必要な手続きを適切に行います。</li> <li>地元商業者から要望を頂いた場合には、内容を吟味のうえ対応について検討をいたします。</li> </ul>	
---	---	--

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（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"><li>1 敷地南側の出入口（出入口②）については、通学時間帯も含めて日中は常時、交通整理員を配置するなど、対面の商業施設の事業者とも協力して、安全かつ円滑な入出庫を図るための対策を講じること。同様に、敷地西側の出入口（出入口①）についても、繁忙時等は交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。</li><li>2 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。</li><li>3 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者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。</li><li>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緑化に努めること。</li></ol>

# 議案3

## 1 基本計画書内容（提出年月日 平成28年5月16日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	マルアイ米田店（新築）※建替え			
所在地	高砂市米田町米田字十人新田951番地ほか			
事業者	株式会社マルアイ			
施設の用途	物品販売店（食料品等）			
開店時期、 着工時期	平成29年3月、 平成28年8月			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	2,394㎡			
物品販売業を営む店舗の面積	1,550㎡			
飲食店、映画館等面積	0㎡			
延床面積、敷地面積	2,394㎡ 、 7,402㎡			
用途地域	準工業地域			
駐車場の収容台数	61台 ≧ 必要台数61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～午後9時			

## 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㎡であるが、計画店舗の床面積はこれを下回る2,394㎡である。
- 計画地が存する区域は、高砂市都市計画マスタープランにおいて、沿道商業地に位置づけられて、周辺の住環境に配慮しながらサービス業、飲食店等を適正に誘導し、利便性向上を図ることとされており、本計画はこの方針にも適合する。
- 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。

(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】

指針式に基づく必要駐車台数61台に対し、61台を確保する。

[指針式]

$$1.550 \text{ km}^2 \times 1,054 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 80\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数} 0.642 = 61 \text{ 台}$$

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時間あたり来店自動車台数

指針に基づき算出した結果、店舗新設によるピーク時発生交通量は95台/hとなった。

[指針式]

$$1.550 \text{ km}^2 \times 1,054 \text{ 人/ km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{自動車分担率} 80\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} = 95 \text{ 台}$$

建替え前の既存店のレジ通過客の平休比（休日/平日）が1.01（平成27年10月調べ（全日平均））であったことから、休日のピーク時発生交通量を95台、平日のピーク時発生交通量を93台（ $95 \div 1.01$ ）とする。

○ 商圈については、店舗を中心に半径3.5kmの範囲を基本に、既存他店舗（※）が立地する南側の地域を除いた範囲とし、これを8方面（①～⑧）に分け、各方面別の世帯数比で95台/h（休日）・93台/h（平日）を各地域からの経路に配分する。

※既存他店舗については、いずれも十分な収容台数の駐車場があり、販売商品も今回の店舗と同様。

ゾーン	世帯数(世帯)	配分比 (%)	来退店ピーク台数(台/h)	
			平日	休日
①	7,051	30.4	28	29
②	3,416	14.8	14	14
③	3,576	15.4	14	15
④	2,981	12.9	12	12
⑤	3,030	13.1	12	12
⑥	959	4.1	4	4
⑦	1,003	4.3	4	4
⑧	1,159	5.0	5	5
計	23,175	100.0	93	95

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

○ 現況交通量調査（平成27年10月25日(日)・10月29日(木)）の台数に、上記で算出した発生台数（休日95台・平日93台）及び搬出入車両のピーク時台数（休日3台・平日4台）（※既存店舗の実績による）を加えて、交差点需要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)

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A (米田橋北) 平：17時台 休：17時台	0.294	0.299	0.359	0.366	
	0.01	0.02	0.01	0.02	西流入左直右
	0.29	0.33	0.47	0.48	東流入左直右
	0.34	0.34	0.37	0.37	北流入左直
	0.00	0.00	0.00	0.00	北流入右折
	0.31	0.21	0.31	0.21	南流入左直
	0.10	0.13	0.11	0.14	南流入右折
地点B (米田交番前) 平：7時台 休：17時台	0.313	0.211	0.345	0.237	
	0.42	0.36	0.47	0.42	西流入左直
	0.28	0.22	0.28	0.22	西流入右折
	0.23	0.45	0.23	0.45	東流入左直
	0.02	0.05	0.02	0.05	東流入右折
	0.52	0.35	0.58	0.41	北流入左直
	0.20	0.21	0.23	0.23	北流入右折
	0.22	0.20	0.22	0.20	南流入左直
0.04	0.03	0.04	0.03	南流入右折	
地点C (平津交番前) 平：14時台 休：11時台	0.288	0.274	0.302	0.282	
	0.31	0.32	0.31	0.32	北流入直右
	0.35	0.29	0.35	0.30	南流入左直
	0.24	0.25	0.27	0.28	西流入左右

※網かけは最大値を示す。

(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

○計画地の周辺に影響を与えるような公共施設はない。

(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

- 「景観の形成等に関する条例」・「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>
    - ・敷地必要緑化面積：  $7,402\text{m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率}60\%) \times 50\% = 1,480\text{m}^2$
    - ・屋上必要緑化面積： — （一般の人が出入りできない屋根であることから緑化義務なし）
  - <計画緑化面積> ※敷地緑化の一部を屋上緑化に振り替え
    - ・敷地計画緑化面積：  $760\text{m}^2$ （敷地） +  $780\text{m}^2$ （屋上） =  $1,540\text{m}^2$ （ $>1,480\text{m}^2$ ）

### 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>[高砂市]</p> <p>(都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画地の存する区域は、準工業地域に位置するとともに、高砂市都市計画マスタープランにおいては、沿道商業地と位置付けられているので、支障がないと判断する。</li> </ul> <p>(その他の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者、通行車両の安全対策について開発協議の中で協議すること。</li> <li>建築物の建設にあたっては、建築基準法等の建築基準関係規定を遵守するよう留意すること。</li> <li>環境関係法令、高砂市環境保全条例等に基づく届出をすること。</li> <li>水路の改修等について開発協議の中で協議すること。</li> <li>下水道計画については、別途協議すること。</li> <li>消防用設備等設置計画書の提出にあたり、消防用設備等の事前協議が必要である。</li> <li>廃棄物については、適正に処理すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>市道米田28号線について、開発区域内にて一部道路後退を行います。 (協議済)</li> <li>建築物の建設にあたっては、建築基準法等の建築基準関係規定を遵守します。</li> <li>一定の規模以上の土地の形質の変更届出済みです。</li> <li>開発区域内及び区域外の破損した水路を新たに改修します。(協議済)</li> <li>開発区域内の既設汚水柵を使用します。(協議済)</li> <li>開発区域内に防火水槽(40m<sup>3</sup>)1基の設置を行います。(協議済)</li> <li>廃棄物は適正に処理します。</li> </ul>	<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>[加古川市]</p> <p>※敷地境界から半径1km以内に行政区域が含まれる近隣市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>排出される一般廃棄物については、高砂市内にて処理されたい。</li> <li>児童生徒の通学の安全に十分配慮されたい。</li> <li>商品の陳列・整理について、万引き等が発生しないよう工夫されたい。</li> <li>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。</li> <li>少年補導委員、教職員、PTA等の店内外での補導活動(パトロール)に理解と協力を願う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般廃棄物は高砂市内で処理することを検討します。</li> <li>児童生徒の通学の安全に配慮します。</li> <li>万引き等をされにくい商品の陳列を検討します。</li> <li>必要に応じ警備員を配置し、少年愛護センター、警察署と連絡、連携します。</li> <li>必要に応じ、協力します。</li> </ul>	<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>[兵庫県警察本部交通規制課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板の設置について 案内誘導看板の設置箇所については、事前に高砂警察署長と調整されたい。</li> <li>来退店経路について 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</li> <li>駐車場及び駐車場設備について 他店舗敷地と隣接していることから、他店舗敷地との通り抜けができないように対策を講じられたい。</li> <li>店舗出入口への交通整理員の配置について (1) 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。 (2) 出入口1が小中学校の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。</li> <li>搬入車両について 搬入車両出口が接続している市道米田28号線については、有効車道幅員が約4.5mと狭小であることにより大型自動車の通行禁止規制が実施されていることから、搬入車両の車種を検討するとともに搬入車両出口の設置箇所について再度検討されたい。</li> </ul> <p>[総合農政課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。</li> <li>なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。</li> </ul> <p>[農地調整室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画区域内には、市街化区域内農地が存していることから、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の権利移動のための転用の届出が必要となる。</li> <li>今後、高砂市農業委員会あて協議予定とのことであるが、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。</li> </ul> <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該開発行為により雨水の流出量が増加すると認められる場合には、雨水を一時的に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>案内看板については、具体的な候補が絞り込めた段階で、所轄警察署と事前調整を行います。</li> <li>開店時のチラシ等で周知を図るよう検討します。</li> <li>計画地の外周にはフェンスまたはガードパイプを設置する予定であり、通り抜けができない対策を検討します。</li> <li>繁忙日には、交通整理員を配置します。</li> <li>通学路注意喚起看板を設置します。</li> <li>搬入車両については、既存店と同様に大型自動車の通行はありません。</li> <li>周辺農地へ支障がないよう配慮します。</li> <li>開店後に周辺農地に支障が生じた場合には、支障を除去するための措置を講じます。</li> <li>農地転用届出済みです。</li> <li>周辺農地に支障を来さないよう留意します。</li> <li>調整池は設置しませんが、浸透マスや緑地、グラスパーキングにより雨</li> </ul>	<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>貯留し、雨水の流出を抑制する調整池の設置に努めるようお願いいたします。（総合治水条例第10条）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をされたい。（総合治水条例第21条）</li> <li>・今回、計画区域が浸水想定区域に含まれているため、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。（総合治水条例第44条）</li> </ul> <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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&amp;アドバイス制度を活用していただきたい。）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。</li> </ul> <p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、申請等必要な手続きを適切に行うこ</li> </ul>	<p>水流出抑制に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に緑地とグラスパーキングを設置し、雨水の浸透に努めます。</li> <li>・現状の耕作地も、既存店舗と同じレベルまで地盤面をかさ上げします。キュービクルなどの電気設備は屋上に配置します。</li> <li>・建築確認申請前に緑化計画届を提出します。</li> <li>・必要に応じて地元と話し合いを行います。</li> <li>・福祉のまちづくり条例及びバリアフリーに関する整備基準に適合するよう努めます。</li> <li>・大規模建築物等及び屋外広告物の申請を行います。</li> </ul>	
---	---	--

<p>と。</p> <p>[建築指導課]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第29条第1項に基づく開発許可について、東播磨県民局加古川土木事務所まちづくり建築課と協議・調整の上、所要の手続を行うこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為許可申請済です。</li> </ul>	
---	---	--

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見（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"> <li>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。</li> <li>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、来店客の安全確保に努めること。</li> <li>3 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。</li> <li>4 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客者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。</li> <li>5 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緑化に努めること。</li> </ol>

## 議案 4

### 1 基本計画書内容（提出年月日 平成 28 年 5 月 18 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス町坪店（新築）		
所在地	姫路市町坪字豆田 445-1 ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	医薬品等販売		
開店年月日、 着工年月日	平成 29 年冬頃 平成 28 年 8 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,759 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,360 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	0 m <sup>2</sup>		
延床面積、敷地面積	1,759 m <sup>2</sup> 、 4,965 m <sup>2</sup>		
用途地域 他	第一種住居地域、第二種住居地域		
駐車場の収容台数	55 台（全体台数 73 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 10 時 ～ 午後 9 時 45 分		

### 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

- 姫路市都市計画マスタープランでは、計画地は一般住宅地として位置づけられており、周辺住居の生活に役立つ、生活関連の商品を取り扱う計画施設は、都市計画の観点からも支障がないと判断する。
- 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6,000m<sup>2</sup>であるが、計画店舗の床面積は、これを下回る1,759m<sup>2</sup>である。
- 以上により、本計画は市及び県のまちづくりに関する計画に整合している。

#### （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55台確保する。

$$[\text{指針式}] 1,360 \text{ km}^2 \times 1,346 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.625 \approx 53 \text{ 台}$$

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 時間あたりの来店自動車台数

$$[\text{指針式}] 1,360 \text{ km}^2 \times 1,346 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 86 \text{ 台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径 2 km）を 6 方面①～⑥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	2,671	25.1	22
②	498	4.7	4
③	2,990	28.2	24
④	2,232	21.0	18
⑤	1,847	17.4	15
⑥	382	3.6	3
計	10,620	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28年1月12日(火)、1月11日(月・祝)〕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	
地点1 (棚田交差点)  平：17時台 休：17時台	0.631	0.499	0.653	0.520	
	0.52	0.47	0.57	0.52	北流入直左
	0.68	0.50	0.76	0.57	南流入直左右
	0.13	0.15	0.13	0.15	西流入左折
	0.40	0.34	0.40	0.34	西流入直右
	0.68	0.56	0.68	0.56	東流入直左
地点2 (玉出交差点【北】)	0.277	0.224	0.316	0.262	
	0.45	0.36	0.52	0.43	北流入直左
	0.29	0.24	0.33	0.28	南流入直右
	0.15	0.12	0.15	0.12	西流入直左右
地点3 (玉出交差点【南】)	0.330	0.275	0.353	0.299	
	0.27	0.21	0.29	0.23	北流入直右
	0.42	0.34	0.45	0.36	南流入直左
	0.39	0.30	0.42	0.33	東流入直左右

### ウ 無信号交差点（出入口）における交通処理検討

- 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
- 評価は「遅れなし」、「非常に小」となっており交通への影響は軽微であると考えられる。

（主道路：県道田寺今在家線、市道棚田線 従道路：場内）

出入口	主道路→従道路 (出入口①からの入庫)		従道路→主道路 (出入口①からの出庫)		従道路→主道路 (出入口②からの出庫)	
	平日 (17 時台)	休日 (17 時台)	平日 (17 時台)	休日 (17 時台)	平日 (17 時台)	休日 (17 時台)
交通容量	890	960	353	400	280	320
将来実交通量	26	26	71	71	15	15
余裕交通容量	964	934	282	329	265	305
指 標	遅れなし	遅れなし	非常に小	非常に小	非常に小	非常に小

### （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」、「環境の保全と創造に関する条例」及び「姫路市屋外広告物条例」の基準に配慮し、周辺の景観との調和に努めた計画とする。

[敷地緑化]

<必要緑化面積>

$$4,965 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 993 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$643 \text{ m}^2 (\text{平面}) + 352 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 995 \text{ m}^2 > 993 \text{ m}^2$$

## 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	県の対応
<p>[姫路市] (都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地の存する区域は、都市計画マスタープランにおいては、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も支障がないと判断する。</li> <li>・ 当該店舗の面積は 1,360 m<sup>2</sup>であり、用途地域は第一種住居地域及び第二種住居地域である。第一種住居地域においては、店舗床面積は 3,000 m<sup>2</sup>以下、第二種住居地域に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ -</li> <li>・ -</li> </ul>	<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>

<p>おいては、店舗床面積は 10,000 m<sup>2</sup>以下となっているため、支障がないと判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>申請地は中播都市計画事業英賀保駅周辺土地地区画整理事業区域内であるため、建築物、工作物を建築する場合は、土地地区画整理法第 76 条による姫路市長の許可を受ける必要があります。</li> <li>都市計画道路荒川線は、施工中であるため英賀保駅周辺土地地区画整理組合と協議する必要があります。</li> </ul> <p>(その他計画等に関する意見)</p> <p>&lt;街並みづくり等への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づく、景観計画区域内の行為届出が必要です。</li> <li>屋外広告物条例に基づく、許可申請が必要です。</li> </ul> <p>&lt;開発行為に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく事業計画事前申請書の提出を行なって下さい。</li> </ul> <p>&lt;設置者が配慮すべき基本的な事項・経路設定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路 No. 1 は棚田踏切の立体交差化（アンダーパス化）により、本線の副道が整備される計画であり、出入口①は副道への接道となる。また、平成 29 年度からの数年間は立体交差化工事による踏切通行止め・迂回路誘導により、交差点（道路 No. 1×道路 No. 2）以北の道路 No. 1 では通行制限（通行禁止）を予定している。これらから、出入口①設置は不適切であり再考されたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地地区画整理法第 76 条による姫路市長の許可受け、計画を進めます。</li> <li>英賀保駅周辺土地地区画整理組合と協議し、計画を進めます。</li> </ul> <p>&lt;街並みづくり等への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づく届出手続きを行います。</li> <li>屋外広告物条例に基づく、許可申請手続きを行います。</li> </ul> <p>&lt;開発行為に関する事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく事業計画事前申請書の提出を行います。</li> </ul> <p>&lt;設置者が配慮すべき基本的な事項・経路設定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>意見内容について、姫路市区画整理課と別途、協議しました。工事中は出入口①が利用できなくなるという意味で、不適切と記載したとの事で、工事着工前やアンダーパス完成後に対しての意見ではありませんでした。なお、前面道路の工事は、平成 29 年度の秋から冬頃には着工する可能性があるとの事でした。</li> </ul> <p>出入口①が工事中に利用できない場合については、工事計画や踏切の付替計画が決まれば、関係機関と協議し、手続きさせていただきます。</p>	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、事前に飾磨警察署長と調整すること。</li> <li>来退店経路について 来退店経路を周知するよう広報を徹底されたい。</li> <li>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、交通の安全を確保されたい。</li> </ol>	<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案内誘導看板等の設置について 案内誘導看板の設置する際には、事前に飾磨警察署長と調整します。</li> <li>来退店経路について 来退店経路については、オープン時のチラシ掲載や店内掲示によってお客さまに周知します。</li> <li>店舗出入口への交通整理員の配置について オープン時や多客の予想される繁</li> </ol>	<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>

4 道路改良時の車両誘導経路について

柵田交差点（柵田踏切）の改良工事期間中、県道田寺今在家線に接する出入口①が使用できなくなることが考えられるので、その際の車両誘導経路についても検討されたい。

[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していただきたい。

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、留意していただきたい。

[景観形成室]

- ・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、申請等必要な手続きを適切に行ってください。

忙時には出入口に交通整理員を配置します。

4 道路改良時の車両誘導経路について

柵田交差点（柵田踏切）の改良に伴う、工事計画や踏切の付替計画工事の詳細が決まれば、関係機関と協議の上、車両誘導経路について検討します。

[都市政策課]

- ・環境の保全と創造に関する条例の緑化基準に従い、緑化計画し、建築物等緑化計画届を提出します。

- ・近隣の方へは、事前説明します。また、開業後においても、何か問題が発生すれば、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が10,000㎡未満です。

[景観形成室]

- ・景観法、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例等の基準を遵守し、必要な手続きを行います。

[総合農政課]

- ・店舗の設置により、周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう配慮すること。
- ・なお、開設後に周辺農地において、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための措置を講ずること。

[農地調整室]

- ・計画区域内には、市街化区域内農地が存している可能性がある。仮に存している場合は、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）第5条に基づく、農地等の権利移動のための転用の届出が必要となる。

このため、事前に姫路市農業委員会あて協議されたい。

- ・また、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。

[道路保全課]

- ・県道田寺今在家線の道路区域内において、道路工事等を行うに際しては、事前に協議のうえ、道路法に基づいて必要な手続きを行うこと。

[総合治水課]

- ・住宅、店舗その他の小規模な建物又は工作物の所有者等は、雨水の簡易な貯水槽を設置する、駐車場を透水性舗装にする等、建物又は工作物に雨水貯留浸透機能を備える努力をお願いします。（総合治水条例第21条）
- ・今回、計画区域が浸水想定区域に含まれているため、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るようお願いいたします。（総合治水条例第44条）

[総合農政課]

- ・周辺農地での営農作業及び営農条件に支障が生ずることのないよう計画します。
- ・また、開設後、店舗の影響によって、営農上支障が生ずることが明らかになった場合は、当該支障の除去等のための対策を検討します。

[農地調整室]

- ・市街化区域内農地が存在している場合は、農地法第5条に基づく、農地転用の届出を行います。その際は姫路市農業委員会と協議します。

- ・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。

[道路保全課]

- ・県道田寺今在家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きを行います。

[総合治水課]

雨水の流出を抑制として、駐車場のガラスパーキングや透水性舗装等を検討します。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。

#### 4 条例第4条第2項の規定による知事の意見(案)

県の意見の有無	有しない。
留意事項の有無	次の留意事項を付記する。 1 棚田交差点の改良工事期間中及び工事完了後に、店舗周辺の道路交通状況が変化する場合は、必要に応じて出入口の位置や、来退店経路の見直しを行うこと。 2 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な入出庫を図ること。 3 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緑化に努めること。