

# 議案 1

## 1 基本計画書の内容（提出年月日：令和2年11月25日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ザグザグ恵美酒店（新築）		
所在地	姫路市大津区恵美酒町二丁目112番 ほか		
事業者	株式会社ザグザグ		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（住・生活関連用品、医薬化粧品、食料品等）		
着工時期、開店時期	令和3年2月頃、令和3年11月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,465 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,290 m <sup>2</sup>		
飲食店、映画館等面積	0 m <sup>2</sup>		
延べ面積、敷地面積	1,465 m <sup>2</sup> 、3,802 m <sup>2</sup>		
用途地域等	準住居地域、第一種住居地域		
駐車場の収容台数	53台（全体台数53台）≥ 必要台数50台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数
営業時間	24時間		

## 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 m<sup>2</sup>に対して、計画施設の床面積はこれを下回る1,465 m<sup>2</sup>である。
- 計画地は、姫路市都市計画マスタープランでは、商業系用途等との混在を許容している一般住宅地として位置付けられている。計画施設については、周辺住宅に必要な生活関連用品等を販売する店舗となっている。
- 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 50 台に対し、来客用駐車台数を 53 台確保する。

[指針式]

$$1.290 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1348.4 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数} 0.6183 \approx 50 \text{ 台}$$

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]

$$1.290 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 1348.4 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 65\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 81 \text{ 台}$$

- 商圈（店舗を中心に半径 1.0km）を 4 方面に分け、各方面別の世帯数比で 81 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	2,486	54.72	各 44
②	933	20.54	各 17
③	372	8.19	各 7
④	752	16.55	各 13
計	4,543	100.00	各 81

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：令和 2 年 9 月 13 日(日)、14 日(月)〕に、店舗の新設により新たに発生する自動車台数各 81 台/h 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 交差点 (大津真砂町)  平：17 時台 休：11 時台	0.438	0.350	0.450	0.368	
	0.260	0.273	0.333	0.337	北流入左直右
	0.455	0.353	0.455	0.353	東流入左直
	0.152	0.049	0.154	0.050	東流入右折
	0.376	0.098	0.403	0.121	南流入左直右
	0.509	0.414	0.518	0.423	西流入左直
	0.018	0.011	0.018	0.011	西流入右折

### ウ 出入口における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点1：令和2年9月13日(日)、14日(月)〕に、上記で算出した発生台数各81台を加えて、信号機のない交差点の交通容量の計算法(OECD報告書)により評価。
- 出入口と国道250号及び市道幹第37号線における来退店車両の右折に係る遅れの指標は、平日休日とも「滞留しない」となり、周辺交通へ与える影響は軽微と考える。

(主道路：国道250号及び市道幹第37号線、従道路：出入口)

開店後	国道250号 →出入口No.1		出入口No.2 →市道幹第37号線	
	平日 (17時台)	休日 (11時台)	平日 (17時台)	休日 (11時台)
交通容量	1,710	1,704	594	699
実交通量	757	562	64	64
余裕交通容量	953	1,142	530	635
遅れの指標	滞留しない	滞留しない	滞留しない	滞留しない

#### (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>

$$\text{敷地} : 3,801.53 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 70\%) \times 50\% \doteq 570.22 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$300 \text{ m}^2 (\text{敷地緑化}) + 275 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 575 \text{ m}^2 > 570.22 \text{ m}^2$$

### 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>&lt;都市計画の観点からの意見&gt;</p> <p>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、商業系用途等との混在も許容することから支障なしと判断します。</p>	—	—

<p>&lt;その他計画等に対する意見&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし。</li> </ul>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p><b>【兵庫県警交通規制課】</b></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、事前に網干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 店舗出入口等への交通誘導員の配置について</p> <p>(1) 出入口①については、交通誘導員を適宜配置して左折出庫を徹底し、駐車場の出入りの影響で周辺交通に混雑が生じないよう配慮されたい。</p> <p>(2) 開店から当分の間及び繁忙日等については、出入口等に交通誘導員を配置し、交通の安全を確保されたい。</p> <p>(3) 通学路に面していることから、通学時間帯を極力避けて荷さばき施設を利用するなど、通学時間帯における学童保護に配慮されたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・案内表示看板の設置について、網干警察署と調整済みです。</li> <li>・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。</li> <li>・開店から当分の間や繁忙日のほか、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、適宜、交通誘導員を配置して左折出庫を徹底し、周辺交通に混雑を生じさせることがないよう配慮いたします。</li> <li>・開店から当分の間や繁忙日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、交通の安全確保に努めます。</li> <li>・通学時間帯を避けた運行計画を立ててまいります。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【道路保全課】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 250 号の道路区域内で工事を行う場合は、道路法上必要な手続きを行われたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 250 号の道路区域内で工事を行う場合は、道路法上必要な手続きを行います。</li> </ul>	<p>同上</p>
<p><b>【総合治水課】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、その四方に雨水を貯留するための壁を設置するなど雨水を一時的に貯留させる措置や、雨水を浸透させる芝舗装を施すなど地下に浸透させる措置を講ずることにより、これらの施設に雨水貯留浸透機能を備えることに努められたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合治水条例第 21 条第 1 項の対象施設となりますが、努力義務のため、雨水貯留施設の設置予定はありません。しかしながら、敷地内には緑地を設置し、雨水を地下に浸透させる配慮を行います。</li> </ul>	<p>同上</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・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などにより、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。</li> <li>・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など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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合治水条例第 21 条第 2 項の対象施設となりますが、努力義務のため、雨水貯留施設の設置予定はありません。しかしながら、敷地内には緑地を設置し、雨水を地下に浸透させる配慮を行います。</li> <li>・電気設備（キュービクル）は、屋上部に配置し、浸水による被害を軽減する耐水機能の維持に努めます。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【都市政策課】</b></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、今後とも地元と十分に話し合った上で事業を展開されたい。</li> <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されたい。 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されたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。また、建築物等緑化計画届は提出済みです。</li> </ul>	<p>同上</p>
<p><b>【景観形成室】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画区域内の行為届出書は提出済みです。 なお、その他各法令について必要な手続を行います。</li> </ul>	<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"><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 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来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、来客等に安全運転を周知するとともに、地元小中学校との協議に基づき通学路注意の看板を設置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。</li><li>3 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。</li><li>4 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。</li></ol>