

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和3年9月8日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ヤマダストアー青山店			
所在地	姫路市広畑区西蒲田4番 ほか			
事業者	ヤマダストアー株式会社			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品等ほか）、飲食店、フィットネス、パーソナルジム、クリーニング、銀行ATM、精米小屋			
着工時期、開店時期	令和4年4月頃、令和4年10月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	3,838.00 m ²			
物品販売業を営む店舗の面積	2,728.70 m ²			
飲食店、映画館等面積	139.30 m ²			
延べ面積、敷地面積	3,838.00 m ² 、 11,325.99 m ²			
用途地域等	第一種住居地域			
駐車場の収容台数	167台（全体台数169台）≧ 必要台数152台			
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数	61台 （全体台数63台）
営業時間	午前9時から午後11時まで			
備考	大規模小売店舗立地法施行以前からの既存施設の建て替え。			

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3,838 m²である。
- 市都市計画マスタープランでは、戸建住宅や共同住宅を中心とした専用住宅地として位置付けられている。当該施設は平成10年から住宅地にある地域密着店舗として、地域住民の生活の利便性の向上に繋がるものである。
- 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】

小売店舗は指針に基づく必要台数、併設施設は指針や実績に基づく必要台数の合計 152 台に対し、来客用駐車台数を 167 台及び従業員用駐車場を 2 台確保する。

〔指針式〕：小売店舗及び併設施設のうち以下の「独立して考えるべき施設」を除く施設

$$2.729 \text{ 千m}^2 \times 1,291 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.750 \approx 124 \text{ 台/h}$$

〔実績〕：併設施設のうち、小売店舗利用者とは独立して考えるべき施設

・パーソナルジム 1 レッスン 1 名を 1 時間行い、レッスン間は 30 分の間隔を空けることから、
1 台/h

・フィットネスクラブ 令和 2 年 9 月 18 日（金）、9 月 19 日（土）に調査を行った結果より、
ピーク時最大利用者数 48 人 × 分担率 82.4% ÷ 平均乗車人員 1.09 人/台

$$\times \text{平均駐車時間係数 } 0.483 \times \text{年間最大利用日との比 } 1.54 \approx 27 \text{ 台/h}$$

以上より、124+1+27=152 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〕：小売店舗及び併設施設のうち以下の「独立して考えるべき施設」を除く施設

$$2.729 \text{ 千m}^2 \times 1,291 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx \text{各 } 165 \text{ 台/h}$$

〔実績〕：併設施設のうち、小売店舗利用者とは独立して考えるべき施設

・パーソナルジム 1 レッスン 1 名を 1 時間行い、レッスン間は 30 分の間隔を空けることから、
各 1 台/h

・フィットネスクラブ 令和 2 年 9 月 18 日（金）、9 月 19 日（土）に調査を行った結果より、
ピーク時最大利用者数 48 人 × 分担率 82.4% ÷ 平均乗車人員 1.09 人/台

$$\times \text{年間最大利用日との比 } 1.54 \approx \text{各 } 56 \text{ 台/h}$$

以上より、165+1+56=222 台

○ 商圈（店舗を中心に半径 1 km）を 9 方面に分け、各方面別の世帯数比で 222 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	204	3.7	各 8
②	258	4.6	各 10
③	1,812	32.6	各 72
④	1,354	24.3	各 54
⑤	524	9.4	各 21
⑥	182	3.3	各 8
⑦	424	7.6	各 17
⑧	528	9.5	各 21
⑨	275	5.0	各 11
計	5,561	100.00	各 222

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 A、地点 B：令和 2 年 8 月 27 日（木）、30 日（日）〕に、店舗の建替により新たに発生する自動車台数各 222 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。

既存店舗が営業しているため、現況交通量調査日には既存店舗の来客の自動車台数も含まれているが、安全側の検討として新たに発生する自動車台数の全てを加えた。

- 現況交通量調査時は、地点A交差点の西流入は左直及び右折の2車線であった。しかし、その後の交差点改良の結果、基本計画書提出時には左直、直進及び右折の3車線となっている。
このため、交通量調査時の結果を、現況の3車線の結果として補正している。
- 地点A交差点の北流入及び南流入には、信号交差点を通らず国道2号の下を通るアンダーパスがあるが、新たに発生する北流入及び南流入の自動車については、安全側となるよう、全て信号交差点を通るよう設定している。
- 計画地の北側には、令和3年9月の審議会において審議いただいた(仮称)マルナカ青山店があるため、その新たに発生する自動車台数も加えて検討している。
- 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		近隣店舗加算		予測		下線部は 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	
地点A交差点 (夢前橋西詰) 平：17時台 休：11時台	0.665	0.509	0.692	0.521	0.745	0.573	
	0.607	0.458	0.696	0.546	0.710	0.561	東流入左折
	0.829	0.600	0.829	0.600	0.829	0.600	東流入直進
	0.885	0.658	0.885	0.658	0.885	0.658	東流入右折
	0.625	0.486	0.705	0.559	0.861	0.718	南流入左直
	0.409	0.334	0.506	0.431	0.527	0.452	南流入右折
	0.424	0.348	0.424	0.348	0.424	0.348	西流入左直
	0.424	0.348	0.424	0.348	0.424	0.348	西流入直進
	0.122	0.093	0.181	0.152	0.406	0.377	西流入右折
	0.561	0.529	0.602	0.565	0.620	0.578	北流入左直
0.316	0.188	0.338	0.199	0.347	0.204	北流入右折	
地点B交差点 (新蒲田橋西) 平：17時台 休：10時台	0.543	0.413	0.569	0.438	0.644	0.514	
	0.594	0.343	0.638	0.388	0.775	0.524	東流入左右
	0.398	0.288	0.402	0.293	0.418	0.309	南流入左直
	0.090	0.129	0.091	0.130	0.183	0.134	南流入右折
	0.578	0.481	0.600	0.502	0.663	0.567	北流入左直

ウ 入口及び出口における右折の交通処理検討

- 現況交通量調査〔地点A、地点B：令和2年8月27日(木)、30日(日)〕の時間別平均交通量に、(仮称)マルナカ青山店の新たに発生する自動車台数を加え、上記で算出した発生台数各222台/h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。
- 出口における来退店車両の右折に係る遅れの指標は、最も厳しい時間帯でも平日・休日共に、「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：県道417号広畑青山線、従道路：入口、出口)

開店後	県道417号広畑青山線 →入口		出口 →県道417号広畑青山線	
	平日 (17時台)	休日 (11時台)	平日 (17時台)	休日 (11時台)
	交通容量	549	640	110
実交通量	45	75	85	141
余裕交通容量	504	565	25	71
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。
- 兵庫県「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、敷地の緑化を行う。
<必要緑化面積>
敷地：11,325.99 m² × (100%－建蔽率 60%) × 50% = 2,265.20 m²

<計画緑化面積>
敷地 2,305.10 m² > 2,265.20 m²

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】 <都市計画の観点からの意見> 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、専用住宅地として位置づけられており、当該施設は住宅地にある地域密着店舗として、地域住民の生活の利便性の向上に繋がるものであることから、都市計画の観点から支障なしと判断する。</p>	—	—
<p><その他計画等に対する意見> 計画地には、都市計画道路 3. 3. 29 夢前川右岸線の事業予定地が含まれており、事業実施時には銀行 ATM を取壊す必要が生じるため、将来的な土地形状も考慮した建物規模及び駐車場配置となるように計画することが望ましいと考えるが、やむを得ず、現在の計画にて実施するのであれば、都市計画法第 53 条による姫路市長の許可を受けた上で進められたい。</p>	<p>銀行 ATM は現計画の場所で運用する予定であるため、都市計画法第 53 条による姫路市長の許可を受けた上で、計画を進めます。また将来都市計画道路 3. 3. 29 夢前川右岸線事業により、駐車場が不足するようであれば、その時点でしかるべき手続きをとります。</p>	<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 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) 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て来退店車両に対する適切な交通誘導を行い、交通の安全を確保されたい。</p> <p>(2) 開店後の周辺交通の状況によっては、交通安全上の必要な地点に交通誘導員を適宜配置するなど、交通の安全と円滑に配慮されたい。</p>	<p>出入口を明示する案内誘導看板を場内に設置します。また設置箇所については事前に網干警察署長と調整致します。</p> <p>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いたします。</p> <p>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て来退店車両に対する適切な交通誘導を行い、交通の安全を確保いたします。</p> <p>開店後の周辺交通の状況によっては、交通安全上の必要な地点に交通誘導員を適宜配置し、交通の安全と円滑に配慮いたします。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【道路保全課】</p> <p>・姫路土木事務所管内の道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議等を行われたい。</p>	<p>道路法第 24 条の手続きを行います。</p>	<p>同上</p>
<p>【総合治水課】</p> <p>・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、その開発行為をあらかじめ届け出る義務があるので、姫路土木事務所と事前に協議を行われたい。</p> <p>・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。</p>	<p>「駐車場部分の緑化等、今より緑地が増えるので敷地全体の流出係数が低下すると思われ、総合治水条例届出はおそらく不要と思われる。」と意見を頂いたが、より明確にするため書面「総合治水条例第 11 条第 1 項の届での要否について（問い合わせ）」（任意）により、問い合わせます。</p> <p>雨水を浸透させる緑地を配置するとともに、グリーンパーキングを採用し、雨水浸透に努めます。</p> <p>なお、「流出係数が低下するのであれば総合治水条例に関わらず、調整池も不要であると判断できる」という意見をいただいています。</p>	<p>同上</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。 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>雨水を浸透させる緑地を配置するとともに、グリーンパーキングを採用し、雨水浸透に努めます。</p> <p>なお、「流出係数が低下するのであれば総合治水条例に関わらず、調整池も不要であると判断できる」という意見をいただいています。</p> <p>室外機やキュービクルは屋根上に配置し、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ます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【都市政策課】</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。 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、建築確認申請前に提出されたい。</p>	<p>現店舗は平成 10 年から営業しており、既に 20 年以上地元の方々に、ご利用いただいております。その間地元の方々とも多くの接触の機会があり、地域に愛される店づくりに努めてまいりました。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、事業展開に際して今後とも地元と十分に話し合っていきたいと考えております。</p> <p>環境の保全と創造に関する条例・施行規則の緑化基準等を遵守いたします。</p> <p>また、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いたします。</p>	<p>同上</p>
<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。 <p>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。</p>	<p>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>	<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	次の留意事項を付記する。 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 繁忙時等は、駐車場の出入口等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。 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。 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。