

議案 1

1 届出内容

(届出年月日：令和7年11月21日、条例審議：令和7年7月)

名 称	(仮称) 川西市東畦野一丁目計画：新設		
所 在 地	川西市東畦野一丁目 347 番外		
設 置 者	株式会社さとう、株式会社コメリ		
施設の用途	物品販売店 (スーパーマーケット、ホームセンター)		
新設年月日	令和8年7月22日		
店 舗 面 積	6,543 m ²		
延べ面積、建築面積、敷地面積	7,894 m ² 、7,438 m ² 、19,101 m ²		
用途地域等	市街化調整区域		
営業時間帯	株式会社さとう：午前8時から午後9時30分まで 株式会社コメリ：午前6時30分から午後9時30分まで		
駐 車 場	利用時間帯	午前6時から午後10時まで	
	収 容 台 数	158 台	夜間利用制限 無
	出入口の数	出入口2箇所	
駐輪収容台数	82 台		
荷さばき施設	利用時間帯	午前6時から午後10時まで	
	面 積	117.0 m ²	
廃棄物等保管容量	78.6 m ³		

2 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 駐車需要の充足【必要駐車台数の算定・確保】

指針及び実績に基づく必要駐車台数 158 台を確保する。

【実績及び指針】

施設全体の必要駐車台数 = さとうの必要駐車台数 + コメリの必要駐車台数
= 69 台 (指針) + 89 台 (実績) = 158 台

[指針式] さとう

$1.930 \text{ 千m}^2 \times 1,042.1 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70.0\%$
 $\div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数 } 0.677 \approx 69 \text{ 台}$

[実績] コメリ

指針では、特別の事情により指針に定める値若しくは指針式によることが適当でない場合は、既存類似店舗のデータ等から算出することができるとされている。

本店舗は建築資材等を取り扱うため、専門性が高く客層が限定されることや、一般の小売店舗より各々の資材等の販売区画が大きく、店舗面積に比して来客数が少ないことから、特別な事情に該当すると考えられるため、指針式ではなく既存類似店舗のデータから必要駐車台数を算出する。

$$\text{必要駐車台数} = \frac{\text{調査日の駐車場最大滞留台数} \times \text{年間最多来客日レジ通過客数} / \text{調査日のレジ通過客数}}{\text{面積補正}} \approx 89 \text{ 台}$$

<既存店舗（コメリ）の概要>

店舗名称		かしはら 橿原店	桜井店	京丹波店	本計画
所在市		奈良県橿原市	奈良県桜井市	京都府東船井 郡京丹波町	川西市
地域 の 特 性	店舗面積	4.554 千㎡	5.087 千㎡	4.142 千㎡	4.613 千㎡
	都市行政人口	118,674 人	54,329 人	9,928 人	148,873 人
	用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域 準住居地域	無指定地域	市街化調整区域
駅からの距離		0.78 km	0.88 km	6.8 km	0.7 km
必要 （調査日最大滞留台数） 駐車台数	平日	60 台 (27 台)	74 台 (40 台)	81 台 (41 台)	81 台
	土曜	69 台 (43 台)	67 台 (44 台)	89 台 (43 台)	89 台
	日曜	74 台 (47 台)	86 台 (55 台)	71 台 (25 台)	86 台

② 道路交通への影響【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 店舗の新築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]

$$6.543 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 950 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 70.0\% \\ \div \text{平均乗車人員} 2.0 \text{ 人/台} \approx 313 \text{ 台}$$

○方面別の来退店経路

商圏（店舗を中心に半径 3.0km）を 5 方面に分け、各方面別の世帯数比で 313 台/h を各経路に配分する。

方面	世帯数	配分比 (%)	来退店ピーク台数 (台/h)
A	1,372	4.7	各 15
B	6,643	22.6	各 71
C	4,035	13.7	各 43
D	7,147	24.4	各 76
E	10,146	34.6	各 108
計	29,343	100.0	各 313

イ 信号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〔交差点A・B：令和6年12月15日(日)、16日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各313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った結果は下表のとおり。

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)

※最大値

調査地点	平日		休日		下線部は 経路上の車線
	現況	将来	現況	将来	
交差点A (東畦野1丁目) 平：16時台 休：8時台	0.215	0.283	0.162	0.232	
	0.140	0.147	0.125	0.131	西流入左直
	0.112	0.112	0.114	0.114	西流入右折
	0.206	0.206	0.158	0.158	東流入左直
	0.018	0.260	0.013	0.237	東流入右折
	0.113	0.311	0.048	0.262	北流入左直右
	0.330	0.539	0.233	0.466	南流入左直右
交差点B (東畦野) 平：15時台 休：8時台	0.558	0.681	0.492	0.564	
	0.220	0.361	0.197	0.366	西流入左折
	0.304	0.383	0.255	0.344	西流入直進
	0.396	0.616	0.311	0.501	西流入右折
	0.758	0.850	0.508	0.616	東流入左直
	0.081	0.089	0.145	0.159	東流入右折
	0.398	0.398	0.585	0.585	北流入左直
	0.151	0.293	0.184	0.324	北流入右折
	0.544	0.606	0.522	0.583	南流入左直
	0.178	0.178	0.360	0.360	南流入右折
	0.432	0.432	0.420	0.420	東流入左直右(側)

ウ 駐車場出入口における右折の交通処理検討

現況交通量調査〔交差点A：令和6年12月15日(日)、16日(月)〕に、新たに発生する自動車台数各313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。

駐車場出入口における来退店車両の右折に係る遅れの評価は、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：道路No2 市道2212号線、従道路：出入口②)

開店後	道路No2 → 出入口②	
	平日 (8時台)	休日 (16時台)
交通容量	1,135	1,175
実交通量	190	190
余裕交通容量	945	985
遅れの評価	滞留しない	滞留しない

(2) 騒音の発生に係る事項

県の判断	適
------	---

① 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 (dB)		夜間 (dB)	
			環境基準	等価騒音レベル	環境基準	等価騒音レベル
A	4.2m	住宅 換気扇 (冷凍室外機)	55 (A類型)	56	45 (A類型)	35
B	4.2m	住宅 廃棄物収集作業 (冷凍室外機)		56		36
C	4.2m	住宅 廃棄物収集作業 (冷凍室外機)		57		36
D	4.2m	住宅 廃棄物収集作業 (キュービクル)		56		37
E	4.2m	住宅 空調室外機 (キュービクル)		57		31
F	1.2m	住宅 空調室外機 (キュービクル)		48		26
G	1.2m	保育園 空調室外機 (キュービクル)		44		24
A'	4.2m	住宅 換気扇		55		-
B'	4.2m	住宅 廃棄物収集作業		55		-
C'	4.2m	住宅 廃棄物収集作業		55		-
D'	4.2m	住宅 廃棄物収集作業		55		-
E'	4.2m	住宅 空調室外機		54		-

※騒音が最大となる高さについてのみ掲載

反射を考慮し、壁面の設備機器の稼働音と荷さばき・廃棄物収集作業音にはあらかじめ3dB加算

- 反射音を考慮した上で、住宅敷地境界線上のA～Eにおいては昼間の等価騒音レベルが基準値を超過しているが、住宅壁面をとらえたA'～E'においては基準値を下回る。
- 反射音を考慮した上で、F・Gで環境基準を下回る。

② 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 (dB)	騒音レベル (dB)
a	4.2m	住宅 冷凍室外機	45(第2種)	30
b	1.2m	住宅 キュービクル	45(第2種)	43

※騒音が最大となる高さについてのみ掲載

反射の影響を考慮し、設備機器にはあらかじめ3dB加算

- 反射音を考慮した上で規制基準を下回る。

(3) 廃棄物等に係る事項

県の判断	適
------	---

① 廃棄物等の保管の為の施設容量

指針に基づく必要容量 30.51 m³を確保する。

必要容量 (m ³)			計画容量 (m ³)
廃棄物の種類	予測排出量	合計	
紙製廃棄物等	13.61	30.51	78.6
金属製廃棄物等	0.46		
ガラス製廃棄物等	0.40		
プラスチック製廃棄物等	13.1		
生ゴミ等	2.01		
その他可燃性廃棄物等	0.93		

② 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。また、駐車場内に方面別退店方向を案内する看板を設置する。
- ・ 駐車場内には歩行者用通路を確保し、主要な車路横断部には横断歩道の路面標示を行う。
- ・ オープン時や多客の予想される繁忙時には、駐車場各出入口に交通誘導員を配置して、歩行者の安全確保に努める。
- ・ 駐車場出入口前面の道路は通学路であるため、看板や店内掲示により通学路への注意喚起を行う。

② 防犯・防災対策への協力

- ・ 従業員等によって巡回を行い、防犯対策に努める。
- ・ 具体的な協力要請があれば、可能な範囲内で必要な協力を行う。

③ 街並みづくり等への配慮

- ・ 「景観法」、「川西市景観条例」、「兵庫県屋外広告物条例」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。

3 法第8条第1項の規定により川西市から聴取した意見

意見内容	設置者の対応	県の判断
1 川西市環境保全条例及び環境保全条例施行規則を遵守すること。	川西市環境保全条例及び同条例施行規則を遵守します。	設置者の対応は妥当と判断する。
2 工事着手前に地元自治会、付近住民等に対し、工事に係る説明を十分に行うこと。	工事着手前に地元自治会、付近住民等に対し、工事説明会を開催済みです。	
3 公害関係法令等に定める特定建設作業を実施する場合は、当該作業着手7日前までに環境政策課に届出を行うこと。	公害関係法令等に定める特定建設作業を実施する場合は、当該作業着手7日前までに環境政策課に届出を行います。	

<p>4 工事敷地内の事故等により環境への影響が著しいものとなるおそれがある場合、直ちに環境政策課に通報するとともに、その影響を防止し、速やかに復旧するよう努めること。</p> <p>5 工事車両の通行等について、通行経路周辺の民家等に対して、騒音・振動等の影響を軽減するよう努めること。</p> <p>6 公害関係法令等に定める特定施設を設置する場合は、施設設置工事前の届出又は許可が必要となるため、環境政策課に設置予定施設について説明を行い、届出等を行うこと。</p> <p>7 第3次川西市環境基本計画及び生物多様性ふるさと川西戦略(2024年度改訂版)に配慮すること。</p> <p>8 川西市開発行為等指導要綱を遵守すること。</p>	<p>工事敷地内の事故等により環境への影響が著しいものとなるおそれがある場合、直ちに環境政策課に通報するとともに、その影響を防止し、速やかに復旧するよう努めます。</p> <p>工事車両の通行等について、通行経路周辺の民家等に対して、騒音・振動等の影響を軽減するよう努めます。</p> <p>公害関係法令等に定める特定施設を設置する場合は、環境政策課に設置予定施設について説明を行い、届出等を行います。</p> <p>第3次川西市環境基本計画及び生物多様性ふるさと川西戦略に配慮します。</p> <p>川西市開発行為等指導要綱を遵守します。</p>	
--	--	--

4 法第8条第2項の規定により川西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	—	—

5 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部交通規制課】</p> <p>1 案内誘導看板等の設置 案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とし、設置箇所については、特に出入口付近の見通しが妨げられない場所を選定の上、事前に川西警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路 チラシ・ホームページ等の各種媒体を活用して、来退店経路及び駐車場利用の案内を周知徹底されたい。</p> <p>3 店舗出入口等への交通誘導員の配置 開店から当分の間及び繁忙日については、出入口付近における歩道等の安全を確保するため、同箇所に交通誘導員を配置されたい。 また、開店後の状況に応じて必要な交通誘導員を適宜配置されたい。</p> <p>4 緑地 見通しを確保するため、出入口付近には高木を設置しないよう配慮されたい。</p>	<p>案内誘導看板等は簡潔明瞭な内容とするとともに、設置箇所について事前に川西警察署長と調整します。</p> <p>来退店経路及び駐車場利用の案内については、折り込みチラシ・ホームページ等を使用し周知をします。</p> <p>開店時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、交通の安全を確保します。 なお、開店後に、周辺交差点等での交通状況に支障が生じる場合は、交通誘導員を配置して適切な誘導を行う等、対策を講じます。</p> <p>出入口付近の緑地については、視距を妨げない高さのものを設置します。</p>	設置者の対応は妥当と判断する。

<p>5 前面道路の交差点改良 出店に伴い、前面道路の交差点改良が行われることから、道路管理者との情報共有に配慮されたい。</p>	<p>前面道路の交差点及び道路改良が終了した後に、店舗を開店する計画です。</p>	
<p>【地域経済課 商業活性化班】 集客が見込まれ、周囲の商業施設や個店への影響が見込まれることから、周辺商業との密な連携を図られたい。</p>	<p>周辺商業や地元商店からの要望等があった場合、連携を検討します。</p>	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【総合農政課 農林水産政策班】 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ないように配慮されたい。 なお、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。</p>	<p>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ないよう配慮します。 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、原因を解明の上、当該店舗が起因している場合は、支障除去のために措置を講じます。</p>	<p>同上</p>
<p>【総合農政課 農地管理調整班】 計画区域内に農地が存している場合、農地法に基づく手続が必要となる。農地の存否は農業委員会が管理する農地台帳でしか確認できないため、事前に川西市農業委員会宛て確認・協議されたい。 なお、施設整備に当たっては、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。</p>	<p>農地法に基づく手続について、川西市農業委員会と協議を行っております。 施設整備に当たっては、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう留意します。</p>	<p>同上</p>
<p>【環境整備課】 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県資源循環推進計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努められたい。 2 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られたい。 3 店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に市に相談の上、慎重に判断されたい。</p>	<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び兵庫県資源循環推進計画に基づき、廃棄物の適正処理、排出抑制及び再生利用に努めます。 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。 店舗に資源ごみ等の回収ボックスを設置する場合は、事前に市に相談の上、慎重に判断します。</p>	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】 宝塚土木事務所管内の道路法の許認可が必要な場合は、事前に協議を行うこと。</p>	<p>道路法の許認可について、事前協議を実施済みです。</p>	<p>同上</p>
<p>【上下水道課】 1 汚水及び雨水排水処理に当たっては、市（下水道管理者）と十分調整されたい。</p>	<p>汚水及び雨水排水処理に当たっては、市（下水道管理者）と調整しております。</p>	<p>同上</p>

<p>2 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。施設の整備に当たっては、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されたい。</p>	<p>施設の整備に当たっては、浸透性のある緑地配備（浸透マス含む）を計画しています。</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 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。重要調整池の設置については既に宝塚土木事務所と協議済みであるが、引き続き、重要調整池の工事に着手する前には着手届を提出するなど適切な手続を行うとともに、開発行為着手当初に重要調整池を設置されたい。 同条例第 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。 同条例第 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>重要調整池の工事に着手する前には着手届を提出するなど適切な手続を行い、開発行為着手当初に重要調整池を設置します。</p> <p>調整池を設置します。</p> <p>調整池を設置します。</p> <p>主要な電気設備は地盤より高い位置に設置することで、耐水機能の保持に努めます。</p>	<p>設置者の対応は妥当と判断する。</p>
<p>【都市政策課】</p> <p>1 都市政策</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の整備及び運営について、高齢者等の安全かつ快適な利用に配慮するために講ずる措置の状況を公表するよう努めなければならないこととなっているので留意されたい。 誰もが利用しやすい施設整備の観点から、福祉のまちづくり条例に基づくチェック&アドバイス制度を活用された 	<p>高齢者等に安全かつ快適にご利用いただけるよう、施設の整備及び運営に努めます。また、配慮の状況を公表するよう努めます。</p> <p>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施設認定制度の活用を</p>	<p>同上</p>

<p>い。また、チェック&アドバイス制度による助言を適切に反映した施設を「ひょうご県民ユニバーサル施設」として認定する制度もあるため、こちらも活用されたい。</p> <p>2 景観及び屋外広告物</p> <p>本事業計画には、景観法、川西市景観条例及び兵庫県屋外広告物条例が適用される。</p> <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>検討するなど、誰もが利用しやすい施設整備に努めます。</p> <p>景観法、川西市景観条例及び兵庫県屋外広告物条例について、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>	
---	---	--

6 法第8条第4項の規定による意見（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">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 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や歩行者等の安全確保上の問題が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。3 繁忙時等は、駐車場の出入口等に交通誘導員を配置することにより、来店車両の安全かつ円滑な出入庫を図り、周辺交通への影響の軽減に努めること。4 店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来店者に安全運転を周知するとともに、学校や教育委員会との協議に基づき通学路注意の看板の設置など歩行者等の安全な通行の確保に努めること。5 計画された緑化部分、とりわけ壁面の緑化部分について、適切な維持管理に努めること。6 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮するなど、周辺地域の営農環境に与える影響の軽減に努めること。