

# 議案 1

## 1 基本計画書の内容（提出年月日：令和2年10月7日、根拠規定：条例第3条第1項）

名称（新築等の区分）	（仮称）ドラッグコスモス花田店（新築）		
所在地	姫路市花田町加納原田 887 番 1 ほか		
事業者	株式会社コスモス薬品		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（医薬化粧品、食料品、住・生活関連用品等）		
着工時期、開店時期	令和3年1月頃、令和3年10月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	1,919 m <sup>2</sup>		
物品販売業を営む店舗の面積	1,516 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	1,919 m <sup>2</sup> 、4,743 m <sup>2</sup>		
用途地域等	準工業地域、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）		
駐車場の収容台数	62 台（全体台数 72 台）≥ 必要台数 61 台		
	夜間駐車場の利用制限	-	制限後台数 -
営業時間	午前9時から午後9時45分まで		

## 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 1,919 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複合住宅地として位置付けられており、住宅や事業所等が混在している。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。  
また、特別用途地区の大規模集客施設制限地区となっており、床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設を規制しているが、計画施設の床面積はこれを下回る 1,919 m<sup>2</sup>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】

指針に基づく必要台数 61 台に対し、来客用駐車台数を 62 台確保する。

[指針式]

$$1.516 \text{ 千m}^2 \times 1339.36 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \times \text{平均駐車時間係数 } 0.6390 \approx 61 \text{ 台}$$

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 時間当たりの来店自動車台数

[指針式]

$$1.516 \text{ 千m}^2 \times 1339.36 \text{ 人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 65\% \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \\ \approx 95 \text{ 台}$$

- 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 95 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	857	28.39	各 27
2	408	13.51	各 13
3	945	31.30	各 30
4	809	26.80	各 25
計	3,019	100.00	各 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及び対策

- 現況交通量調査〔地点 1、2：令和 2 年 5 月 10 日(日)、11 日(月)〕に、店舗の新設により新たに発生する自動車台数各 95 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。

現況交通量調査は国の緊急事態宣言中であったため、緊急事態宣言解除後の令和 2 年 7 月 5 日(日)、7 月 6 日(月)にも同様に調査を行った。その結果、調査時間における総数は約 4%程度増えているものの、ピーク時の交通量は 5 月の調査時の方が多かったために、5 月の交通量を採用している。

- 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		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 (花田南)	0.420	0.335	0.473	0.360	
	0.455	0.459	0.486	0.489	北流入左直右
	0.549	0.354	0.576	0.383	東流入左直右
	0.485	0.339	0.572	0.426	南流入左直右
	0.242	0.218	0.294	0.266	西流入左直右
平：17 時台					
休：11 時台					

**ウ 無信号交差点における右折の交通処理検討**

- 現況交通量調査〔地点1、2：令和2年5月10日(日)、11日(月)〕に、上記で算出した発生台数各95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。
- 市道花田76号線と市道花田111号線における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：市道花田76号線、従道路：市道花田111号線)

開店後	市道花田111号線 →市道花田76号線		市道花田76号線 →市道花田111号線	
	平日 (13時台)	休日 (11時台)	平日 (13時台)	休日 (11時台)
交通容量	352	303	1,734	1,749
実交通量	35	8	386	289
余裕交通容量	317	295	1,348	1,460
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

**エ 出口及び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、2：令和2年5月10日(日)、11日(月)〕に、上記で算出した発生台数各95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。
- 出口及び入口と市道花田76号線における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：市道花田76号線、従道路：出口)

開店後	出口 →市道花田76号線		市道花田76号線 →入口	
	平日 (13時台)	休日 (11時台)	平日 (13時台)	休日 (11時台)
交通容量	427	499	1,513	1,543
実交通量	95	95	418	390
余裕交通容量	332	404	1,095	1,153
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	<b>適</b>
------	----------

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>

$$\text{敷地} : 4,743.06 \text{ m}^2 \times (100\% - \text{建蔽率 } 60\%) \times 50\% \approx 948.62 \text{ m}^2$$

<計画緑化面積>

$$512.31 \text{ m}^2 (\text{敷地緑化}) + 448.00 \text{ m}^2 (\text{壁面}) = 960.31 \text{ m}^2 > 948.62 \text{ m}^2$$

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><b>【姫路市】</b></p> <p>&lt;都市計画の観点からの意見&gt; 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、複合住宅地として位置づけられており、都市計画の観点から支障なしと判断する。</p>	—	—
<p>&lt;その他計画等に対する意見&gt; 意見なし。</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、事前に姫路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、出入口等に交通誘導員を配置し、交通の安全を確保するとともに、周辺交通の状況によっては必要に応じて交通誘導員を適宜配置されたい。</p> <p>(2) 営業時間中における荷さばき施設の利用については、交通誘導員を配置して車両誘導を実施されたい。 また、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>	<p>1 案内誘導看板等の設置について 出入口には案内表示看板を設置し、設置の際には、事前に姫路警察署と調整を行います。</p> <p>2 来退店経路について 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。</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) オープン時や繁忙期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するほか、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、交通誘導員の配置を検討します。</p> <p>(2) 営業時間中に荷さばき施設を利用する際には、交通誘導員による交通誘導を実施し、来退店車両等との交錯事故の防止に努めます。 また、通学時間帯を極力避けた運行計画を立ててまいります。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>

<p><b>【総合農政課】</b></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無いよう配慮されたい。</p> <p>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>店舗運営にあたり、周辺農地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十分に配慮いたします。</p> <p>また、周辺農地に何らか支障が生じた際には、すみやかに支障除去のための措置を講じます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</p>
<p><b>【農地調整室】</b></p> <p>計画区域内に農地が存している場合、事前に、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく手続が必要となる。このため、事前に姫路市農業委員会あて協議されたい。</p> <p>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。</p>	<p>農地法について、農業委員会あて協議済みです。</p> <p>施設整備にあたり、周辺農地の営農に支障が生じることのないよう十分に配慮いたします。</p>	<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10条により、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、雨水を一時的に貯留し、雨水の流出を抑制する調整池の設置に努められたい。</li> <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> <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>・ 浸水による被害を発生させる可能性の高まる開発行為を行う予定はありませんが、雨水の流出を抑制する対策として、敷地内には緑地を設置し、機能の維持管理に努めます。</li> <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。</li> <li>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>・ 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。</li> <li>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>同上</p>

<p><b>【都市政策課】</b></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> <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>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;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 m<sup>2</sup> 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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> <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>福祉のまちづくり条例に基づくチェック&amp;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、今後、検討します。 また、敷地内の建築物の延べ面積の合計は 10,000 m<sup>2</sup> 未満のため、該当しません。</li> </ul>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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>	<p>景観法、姫路市都市景観条例、姫路市屋外広告物条例を遵守し、必要な手続を行います。 景観計画区域内の行為届出書及び屋外広告物条例について提出済みです。</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 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。 3 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、来客に安全運転を周知するとともに、地元等との協議に基づき、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。 4 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。 5 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の営農環境に与える影響の軽減に努めること。 6 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。