

議案 1

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 30 年 4 月 18 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）神戸トヨペット宝塚インター南店（新築、用途変更）		
所在地	伊丹市西野 1 丁目 1-1 ほか		
事業者	神戸トヨペット株式会社		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（自動車）		
開店時期、 着工時期	平成 31 年上期 、平成 30 年 7 月末頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	4,853 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	4,063 m ²		
飲食店、映画館等面積	0 m ²		
延べ面積、敷地面積	8,736 m ² 、9,902 m ²		
用途地域 等	準工業地域		
駐車場の収容台数	28 台（全体収容台数 28 台） ≥必要台数 22 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 30 分 から 午後 7 時 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、広域土地利用プログラムの商業ゾーン以外の地域であり、床面積の上限が6,000 m²であるが、計画店舗のプログラム対象床面積はこれを下回る4,853 m²である。
- 計画地は、伊丹市都市計画マスタープラン2011において、「水と緑を活かした美しく伸びやかなまちづくり」を構想としている。また、計画地は特別用途地区に指定されており、主要幹線道路に面して位置していることを鑑み、面積制限内（10,000 m²）で土地利用が図られることについて、都市計画の観点から支障がないと判断する。
- 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】

既存類似店実績及び既存店実績に基づく必要駐車台数22台に対し、28台を確保する。

[既存類似店の原単位等]

	TP御影店 (新車販売)	TP御影テクノ店 (中古車販売)	計画施設 (新車・中古車販売)
所在地	神戸市東灘区	神戸市東灘区	伊丹市
用途地域	商業地域	準工業地域	準工業地域
最寄り駅からの距離	0.2km	0.8km	2.8km
店舗面積 (千㎡)	1.980	1.700	4.063
新車販売面積	1.980	—	1.271
中古車販売面積	—	1.700	2.792
来店台数実績 (台/日)	78	71	168 (=50+118) ※
日來台数原単位 (台/千㎡)	39	42	—

※ (新車販売部分) $1.271 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 39 \text{ 台/千} \text{ m}^2 = 50 \text{ 台}$
(中古車販売部分) $2.792 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 42 \text{ 台/千} \text{ m}^2 = 118 \text{ 台}$

1日の来店台数を基に、既存店の時間係数を基に、時間帯ごとの来退店台数を算出し、最大在庫台数を必要駐車台数とした。

[既存店の時間係数による時間帯別台数]

時間帯	台数		
	来店台数	退店台数	在庫台数
8:00～	14	13	1
9:00～	14	7	8
10:00～	16	10	14
11:00～	13	14	13
12:00～	11	8	16
13:00～	16	16	16
14:00～	15	9	22
15:00～	14	18	18
16:00～	18	21	15
17:00～	17	18	14
18:00～	8	16	6
19:00～	12	18	0
合計	168	168	

【参考】

[指針式] $4.063 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 978 \text{ 人/千} \text{ m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 70\% \div \text{平均乗車人員} 2.0$
 $\times \text{平均駐車時間係数} 0.87 \approx 175 \text{ 台}$

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
 - ① より、21台がピーク時発生台数となる。

【参考】

[指針式] $4.063 \text{ km}^2 \times 978 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 70\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 200 \text{ 台}$

- 商圈(店舗を中心に半径2km)を4方面A~Dに分け、各方面別の世帯数比で21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)
A	36,427	29	6
B	15,603	12	3
C	38,076	31	7
D	32,487	28	5
計	122,593	100.0	21

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30年2月4日(日)、2月5日(月)、2月25日(日)(阪神競馬開催日)〕に発生台数21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。
- いずれの交差点においても、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	競馬 開催日	平日	休日	競馬 開催日		
交差点1 (天神川橋南詰)	0.413	0.478	0.489	0.416	0.478	0.489		
	0.65	0.64	0.64	0.65	0.64	0.64	北流入直左	
	0.33	0.39	0.46	0.36	0.43	0.50	北流入右折	
	0.42	0.64	0.67	0.42	0.64	0.67	東流入直左	
	平：17時台	0.19	0.14	0.17	0.20	0.15	0.18	東流入右折
	休：15時台	0.66	0.61	0.63	0.66	0.62	0.64	南流入直左
	競馬：15時台	0.38	0.58	0.48	0.38	0.58	0.48	南流入右折
		0.46	0.56	0.58	0.47	0.57	0.58	西流入直左
	0.17	0.30	0.31	0.18	0.31	0.32	西流入右折	
交差点2 (大樋橋)	0.391	0.471	0.458	0.407	0.486	0.473		
	0.39	0.40	0.37	0.41	0.42	0.38	北流入直左右	
	0.48	0.67	0.67	0.50	0.69	0.69	東流入直左右	
	平：17時台	0.17	0.18	0.19	0.17	0.18	0.19	南流入直左右
	休：17時台	0.42	0.30	0.31	0.42	0.30	0.31	西流入直左右
競馬：16時台								

※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

- 計画地の南側の道路沿いに天王寺川が流れるが、排水経路等は変更しないため影響はない。
- その他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」、「伊丹市都市景観条例」、「屋外広告物条例」（県条例）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」を遵守し、敷地及び建物屋上の一部を緑化する。

<必要緑化面積>

敷地：9,902㎡（対象敷地面積）×（100%－建ぺい率60%）×50% = 1,980㎡

屋上：2,252㎡（対象屋上面積）×0.2=450㎡

必要緑化面積：1,980㎡+450㎡=2,430㎡

<計画緑化面積>

1,989㎡（敷地） + 502㎡（壁面） = 2,491㎡ （>2,430㎡）

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] （都市計画の観点からの意見）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、主要幹線道路に面して位置していることを鑑み、面積制限内で土地利用が図られることについて支障ないと認める。 <p>（その他計画等に関する意見）</p> <p>店舗周辺道路は、以下の小中学校の校区となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊丹市立桜台小学校：全校児童734名（通常学級702名、特別支援学級32名） ・伊丹市立天王寺川中学校：全校生徒821名（通常学級805名、特別支援学級16名） <p>工事車両が児童・生徒の登下校時間帯（登校時間6:30～8:30、下校時間14:30～19:00）に、上記の小中学校の校区内を通行する際は、十分に安全に配慮されたい。</p> <p>[尼崎市] ・意見なし</p> <p>[宝塚市] ・意見なし</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・－ ・工事に伴う大型車両通行時及び、キャリアカーなどの大型搬入車量が通行する際には歩行者との交錯には注意を払うようにいたします。特に児童の登下校時間帯には十分に注意をして通行するようにいたします。 ・－ ・－ 	<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>[兵庫県警交通規制課] 1 案内誘導看板等の設置について</p>		<p>事業者か</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・主要幹線道路である県道尼崎宝塚線に面する東側出入口については、右折出入庫により渋滞及び事故発生が危惧されることから、右折出入庫を防止するための案内看板の設置を検討するとともに、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。 <p>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 <p>3 店舗出入口への交通整理員の配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口には交通整理員もしくは従業員を配置して、出入庫における安全と円滑さに配慮されたい。 <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎宝塚線で工事を行う際は、道路法上必要な手続を行うこと。 ・県道尼崎宝塚線から右折出入庫を禁止するための対策を所轄警察署と別途協議の上、道路中央にポストコーンを設置すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗敷地内での右折出入庫防止対策として、路面標示、看板の設置等を検討すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎宝塚線沿い南側の使用しない切下げ部を廃止し、切上げをすること。 <p>[河川整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川保全区域内で、建物の建築や土地の形質変更などの制限行為を行う場合は、手続を行われたい。(河川法第 55 条) <p>[総合治水課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずることに努められた 	<ul style="list-style-type: none"> ・東出入口における右折出入庫の防止対策として、出口に左折出入庫の案内看板の設置を検討いたします。設置個所については、伊丹警察署と調整し決定いたします。 <ul style="list-style-type: none"> ・施設内の店内掲示などでの案内経路を示した周辺見取図を掲示するなど、案内周知を行うよう努めます。 <ul style="list-style-type: none"> ・来客車両などの出入の際は、従業員等が誘導することで、出入庫における安全と円滑さに配慮いたします。 <ul style="list-style-type: none"> ・県道での工事等を行う際は、必要な手続を行います。 ・東出入口前の中央部へのポストコーン設置は伊丹警察署の意見も踏まえ事業者での管理が困難なことから、施設内での右折出入庫防止策(路面表示・看板設置・施設内掲示等)を講じることで対応します。(この内容は 5/31 宝塚土木事務所との協議にて了解済み) <ul style="list-style-type: none"> ・店舗敷地内での右折出入庫対策として、東出口車路に左折矢印を表記することや、案内看板の設置を検討しています。案内看板の設置場所については伊丹警察署と調整します。(この内容は 5/31 宝塚土木事務所との協議にて了解済み) <ul style="list-style-type: none"> ・県道尼崎宝塚線沿い南側の不要な切下げ部は切上げをいたします。 <ul style="list-style-type: none"> ・河川保全区域内で、建物の建築や土地の形質変更などの制限行為を行う場合は、適切な手続を行うように致します。 <ul style="list-style-type: none"> ・総合治水条例に基づき、適切な処置を講ずるよう努めます。 	<p>ら対応する旨の回答があり、意見を有しない。</p>
--	---	------------------------------

い。

- ・総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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。

[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 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。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 m²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。

[景観形成室]

- ・本事業計画には、景観法、伊丹市都市景観条例、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、申請等必要な手続を適切に行われたい。

- ・総合治水条例に基づき適正な機能を備えるように努めます。また、伊丹市宅地開発等指導要綱に基づき伊丹市排水施設技術基準による調整地を計画しています。

- ・環境の保全と創造に関する条例に基づき、緑化基準に従い計画しております。更に「建築物等緑化計画届」を提出し審査済みとなっています。（緑 1017-006）

- ・兵庫県まちづくり基本条例に基づき、地域との一体化を基本とするまちづくりに努めます。

- ・福祉のまちづくり条例に基づき、新築・バリアフリーに関する整備基準に適合させ、既存施設は適合に努めます。また、本施設は延べ面積が 10,000 m²未満であるためバリアフリー情報の公開については該当いたしません。

- ・伊丹市景観条例に伴う「景観計画区域内における行為の届出」を提出済みで適合通知の交付を受けております。兵庫県屋外広告物条例を遵守し、華美なデザインを避けた広告物とし、街並みづくりに配慮した景観計画としております。各法令に基づく手続については適切な対応をいたします。

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 繁忙時は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 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に努めること。

議案2

1 基本計画書内容（提出年月日 平成30年4月11日：根拠条文：条例3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）キセラ川西複合商業施設（新築、増築）			
所在地	川西市火打一丁目398ほか			
事業者	株式会社アントクエステートほか2者			
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品、日用品、医薬品、カー用品等）			
開店時期、着工時期	平成31年3月頃、平成30年10月頃			
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	3,985㎡			
物品販売業を営む店舗の面積	2,859㎡			
飲食店、映画館等面積	0㎡			
延床面積、敷地面積	3,985㎡、9,774㎡			
用途地域 他	工業地域			
駐車場の収容台数	111台 ≥必要台数111台			
	夜間駐車場の利用制限	有	制限後台数	未定
営業時間	午前7時から午後11時まで			

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、広域土地利用プログラムの商業ゾーン以外の地域であり、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3,985㎡である。
- 計画地は、川西市都市計画マスタープランにおいて、計画的整備検討地区（中央北地区特定土地地区画整理事業区域）に位置づけられており、土地利用の方針として「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する「次世代型複合都市」を目指すこととしている。また、当該計画地は中央地区地区計画の産業・業務地区に位置しており、土地利用の方針として、周辺の住環境と調和した産業・業務機能等による土地利用の形成を図ることとしている。本計画はこの方針に沿うものとなっており、都市計画の観点から支障がないと判断する。
- 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】

指針に基づく必要台数111台に対し、来客用駐車台数を111台（全体収容台数116台）確保する。

$$〔指針式〕 2.859 \text{千} \text{m}^2 \times 1,014 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 70\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \times \text{平均駐車時間係数} 0.76 \approx 111 \text{台}$$

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

$$〔指針式〕 2.859 \text{千} \text{m}^2 \times 1,014 \text{人/千} \text{m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 70\% \div \text{平均乗車人員} 2.0 \approx 146 \text{台}$$

○ 商圈（店舗を中心に半径1.5km）を4方面①～④に分け、各方面別の世帯数比で146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	4,732	24.5	36
②	1,582	8.2	12
③	7,628	39.6	58
④	5,350	27.7	40
計	19,292	100.0	146

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30年1月21日(日)、1月23日(火)〕に上記で算出した発生台数146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。
- いずれの交差点についても道路改良で南北流入部に右折車線を設置する予定があり、地点Aについては店舗営業開始時期までに供用開始予定（平成30年8月頃）であるが、地点Bについては供用開始時期が未定であるため、下表の車線構成によって検討を行った。
- いずれの交差点においても、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) 注) 網かけは最大値を示す。

調査地点	現況		予測 (道路改良前)		予測 (道路改良後)		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 (川西警察署前) 平：17時台 休：17時台	0.386	0.458			0.423	0.470	
	0.36	0.35			0.32	0.31	北流入直左右※1 北流入右折※2 西流入直左右 南流入直左右※1 南流入右折※2 東流入直左右
	—	—			0.04	0.04	
	0.53	0.55			0.65	0.67	
	0.42	0.54			0.38	0.46	
—	—			0.10	0.14		
	0.51	0.55			0.67	0.73	

調査地点	現況		予測 (道路改良前)		予測 (道路改良後)		下線部は 経路上の車線
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	
地点B (仮)関西スーパー前 平：17時台 休：16時台	0.338	0.294	0.402	0.358	0.397	0.357	
	0.20	0.25	0.22	0.27	0.19	0.19	北流入直左右※1
	—	—	—	—	0.02	0.06	北流入右折※2
	0.41	0.40	0.53	0.52	0.53	0.52	西流入直左右
	0.41	0.34	0.47	0.39	0.46	0.39	南流入直左右※1
—	—	—	—	0.01	0.00	南流入右折※2	
	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	東流入直左右

※1 道路改良後は直左となる。

※2 道路改良後に新設される。

ウ 無信号交差点（地点C）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「非常に大」となり、余裕交通容量は小さいが、交通処理は可能と考えられる。

（主道路：県道川西篠山線、従道路：市道4号線）

(開店後)	南方向からの右折 従道路→主道路	
	平日（17時台）	休日（16時台）
交通容量	318	287
実交通量	274	252
余裕交通容量	44	35
遅れの指標	非常に大	非常に大

エ 入口及び出口における右折出入庫の交通処理検討

○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

○評価は平日において「遅れなし」、休日において「非常に小」となり、交通への影響は軽微である。

（主道路：市道2070号線、従道路：駐車場内）

(開店後)	駐車場内（入口）への右折入庫 主道路→従道路		駐車場内（出口）からの右折出庫 従道路→主道路	
	平日（7時台）	休日（16時台）	平日（7時台）	休日（16時台）
交通容量	886	493	980	502
実交通量	12	76	12	76
余裕交通容量	874	417	968	426
遅れの指標	遅れなし	非常に小	遅れなし	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

○計画地の周辺には、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

- 「景観法」、「川西市景観条例」、「屋外広告物条例」（県条例）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>

$$5,048 \text{ m}^2 \text{ (緑化対象敷地面積)} \times (100\% - \text{建ぺい率 } 60\%) \times 50\% = 1,010 \text{ m}^2$$

$$\text{対象敷地面積} : 3,105 \text{ m}^2 \text{ (ツルハ棟)} + 1,943 \text{ m}^2 \text{ (イエローハット棟)} = 5,048 \text{ m}^2$$

※関西スーパー棟は対象外

<計画緑化面積>

$$1,029 \text{ m}^2 \text{ (} \geq 1,010 \text{ m}^2 \text{)}$$

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>[川西市]</p> <p>(都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画地は、川西市都市計画マスタープランにおいて、計画的整備検討地区（中央北地区特定土地区画整理事業区域）に位置づけられており、土地利用の方針として「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する「次世代型複合都市」を目指すこととしている。また、当該計画地は中央地区地区計画の産業・業務地区に位置しており、土地利用の方針として、周辺の住環境と調和した産業・業務機能等による土地利用の形成を図ることとしている。 ・本計画はこの方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。 <p>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全と創造に関する条例（緑化条例）の届出を建築指導課へ行うこと。 ・市は、事業系のごみを収集しない。事業者の責任において適正に処理すること。 ・法令等に定める廃棄物に定める事項を遵守すること。 ・ごみの減量、リサイクルの促進に配慮されたい。 ・工事着手前に地元自治会、付近住民等に対し、工事にかかる説明を十分に行うこと。 ・公害関係法令等に定める特定建設作業を 	<ul style="list-style-type: none"> ・ — ・ 環境の保全と創造に関する条例（緑化条例）の届出を建築指導課へ行います。 ・ 事業系のごみは、事業者の責任において適正に処理します。 ・ 法令等に定める廃棄物に定める事項を遵守します。 ・ ごみの減量、リサイクルの促進に配慮します。 ・ 工事着手前に地元自治会、付近住民等に対し、工事にかかる説明を行います。 ・ 当該作業着手7日前までに届出を環境 	<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>実施する場合は、当該作業着手7日前までに届出を環境衛生課に行くこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、直ちに環境衛生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られたい。 ・造成工事を行う場合は、土砂の飛散が周辺民家等に影響しないように努められたい。 ・市環境保全条例に基づく設置許可の対象となるので、環境衛生課と調整した上で、許可申請を行うこと。 ・1,000 m²以上の土砂埋立て等については、兵庫県産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例に基づく許可が必要となる場合があるので、兵庫県阪神北県民局と調整の上、許可申請を行うこと。 ・騒音規制法や兵庫県環境の保全と創造に関する条例等に基づく特定施設を設置する場合は、届出及び許可が必要となることから、環境衛生課と調整した上で、申請を行うこと。 <p>[宝塚市]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	<p>衛生課に行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、直ちに環境衛生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。 ・造成工事を行う場合は、土砂の飛散が周辺民家等に影響しないように努めます。 ・市環境保全条例に基づく設置許可について、環境衛生課と調整した上で、許可申請を行います。 ・現在1,000 m²以上の土砂埋立て等が発生するかは検討中です。そのため1,000 m²以上の土砂埋立て等が発生する場合は、兵庫県阪神北県民局と調整の上、許可申請を行います。 ・騒音規制法や兵庫県環境の保全と創造に関する条例等に基づく特定施設を設置する場合は、環境衛生課と調整した上で、申請を行います。 <p>・ -</p>	
<p>[兵庫県警交通規制課]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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、事前に川西警察署長と調整されたい。 2 来退店経路について 来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。特に、東側出入口については、左折の出入庫を徹底すること。 3 店舗出入口への交通整理員の配置について 開店及び繁忙日等については、出入口及び周辺交差点に交通整理員を配置し、出入庫における交通の安全と円滑さを確保されたい。 <p>[河川整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接しているのは水路であるため、市に照会されたい。 <p>[総合治水課]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板を設置する場合は、事前に川西警察署長と調整します。 ・来退店経路については、開業時のちらし掲載や店内掲示によって周知します。また東側出入口については、左折の出入庫を徹底します。 ・開業時等の繁忙期は誘導員を配置し、適切な交通誘導、安全確保を行います。 ・水路の移設事業は川西市施工で行われます。計画地は直接水路に接してはいませんが、必要があれば川西市と協議します。 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずることに努められたい。 ・総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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。 <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。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 m²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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内の整備にあたっては、緑地・浸透樹・浸透側溝などを設置し、雨水の流出抑制に努めます。 ・施設内の整備にあたっては、緑地・浸透樹・浸透側溝などを設置し、雨水の流出抑制に努めます。 ・建物又は工作物の床を高くし、雨水の流入を防ぐ計画とします。 <ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全と創造に関する条例を遵守し、建築確認申請前に建築物等緑化計画届を作成し、提出します。 ・必要に応じて地元との話し合いを行います。 ・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に適合した計画とします。なお本計画は延べ面積が 10,000 m²未満です。 	
--	---	--

<p>[景観形成室]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業計画には、景観法、川西市景観条例、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、申請等必要な手続を適切に行われたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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います。 	
---	--	--

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"> 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路の周知徹底を図ること。 2 大規模小売店舗立地法に基づく手続に際しては、近接して計画されている集客施設の交通処理の影響を考慮した上で、周辺道路の交通に及ぼす影響の検討及びその対策を行うこと。 3 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、来客の安全確保に努めること。 4 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 5 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し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 6 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に努めること。

議案 3

1 基本計画書内容（提出年月日 平成 30 年 4 月 18 日：根拠条文：条例 3-1）

名称（新築等の区分）	（仮称）オアシスタウンキセラ川西（新築）		
所在地	川西市火打一丁目		
事業者	株式会社阪急オアシス ほか 1 者		
施設の用途	物品販売業を営む店舗（食料品、日用品、雑貨等）		
開店時期、 着工時期	平成 31 年 7 月頃 、平成 30 年 7 月頃		
施設面積 （広域土地利用プログラム対象面積）	27,688 m ²		
物品販売業を営む店舗の面積	15,563 m ²		
飲食店、映画館等面積	641 m ² （飲食店）		
延床面積、敷地面積	41,074 m ² 、31,007 m ²		
用途地域 他	近隣商業地域		
駐車場の収容台数	629 台 ≥必要台数 629 台		
	夜間駐車場の利用制限	無	制限後台数
営業時間	午前 6 時 から 午後 11 時 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、広域土地利用プログラムの広域商業ゾーンの地域であり、床面積の上限はない。
- 計画地は、川西市都市計画マスタープランにおいて、計画的整備検討地区（中央北地区特定土地区画整理事業区域）に位置づけられており、「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざすことを土地利用方針としている。また、計画地は中央地区地区計画の集客サービス地区に位置しており、賑わいを創出する集客機能のほか、幹線道路に面した立地条件を活かした沿道サービス機能等による土地利用の形成を図ることを土地利用方針としており、都市計画の観点から支障がないと判断する。
- 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】

指針及び既存類似店舗実績に基づく必要台数629台に対し、来客用駐車台数を629台（全体収容台数863台）確保する。

○ 物販部分の必要駐車台数

I オアシス棟の必要駐車台数

指針に基づき計算した結果、必要台数は494台となる。

〔指針式〕 $9.051 \text{ km}^2 \times 950 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 60\% \div \text{平均乗車人員} 2.0$

$\times \text{平均駐車時間係数} 1.33 \approx 494 \text{ 台}$

※ 併設施設（温浴施設・クリニックを除く）

$1.015 \text{ km}^2 / 9.051 \text{ km}^2$ （オアシス棟店舗面積） $= 11.21\% < 20\%$

II ロイヤル棟の必要駐車台数

既存店舗実績に基づき計算した結果、必要台数は135台となる。

関西圏の既存店舗で、規模及び営業形態が類似している店舗を抽出し、それぞれ休日〔平成26年9月7日（日）、平成29年11月26日（日）〕に調査を行い、調査日のレジ通過客数と、年間最大レジ通過客数との比率で年間の最大となる値を算出した。

調査を実施した3店舗の実績から各項目の値を算出し、各項目において安全側の数値を計画店舗に当てはめ、指針の計算式にのっとり、必要駐車台数を算出した。

<既存店舗の概要>

店舗名称	東灘魚崎店	北神戸店	宝塚店	計画店舗
所在市	神戸市	神戸市	宝塚市	川西市
行政人口	1,532,153人	1,532,153人	225,555人	159,030人
営業時間	6:30~20:00	7:00~20:00	7:00~21:00	6:00~21:00
S：店舗面積	5.450千㎡	8.287千㎡	7.400千㎡	6.512千㎡
単独・複合の別	単独	単独	複合	複合
A：日来店客数原単位	535.3人/千㎡	360.3人/千㎡	552.9人/千㎡	552.9人/千㎡
B：ピーク率	10.83%	10.95%	11.70%	11.70%
C：自動車分担率	79.7%	95.00%	76.3%	95.00%
D：平均乗車人員	1.53	1.22	1.69	1.22
E：平均駐車時間係数	0.323	0.411	0.404	0.411

※なお、平均乗車人員及び平均駐車時間係数については、調査日に各店舗においてサンプリング調査を行い、その平均を求めた。

〔計算式〕 $6.512 \text{ km}^2 \times 552.9 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 11.7\% \times \text{分担率} 95\% \div \text{平均乗車人員} 1.22$

$\times \text{平均駐車時間係数} 0.411 \approx 135 \text{ 台}$

（参考）〔指針式〕 $6.512 \text{ km}^2 \times 950 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率} 14.4\% \times \text{分担率} 60\% \div \text{平均乗車人員} 2.0$

$\times \text{平均駐車時間係数} 1.0969 \approx 293 \text{ 台}$

【参考】

○ 併設施設部分の必要駐車台数

I 温浴施設の必要駐車台数

併設施設の一部として計画する温浴施設について、既存類似施設実績より算定した結果、必要駐車台数は95台となる。

〔計算式〕 調査日の最大滞留台数×年間来場者補正率×面積補正率

$= 75 \text{ 台} \times 1.096 \times 1.154 \approx 95 \text{ 台}$

・年間来場者補正率：1,208（特異日を除く繁忙日最大来場人数）/1,102（調査日來場人数）

・面積補正率：886㎡/768㎡

事業者が運営している、計画施設とほぼ同一のサービス・規模の既存類似施設について、平日・休日の2日〔平成29年9月10日（日）、平成29年9月11日（月）〕で調査を行った。

<類似施設の概要>

店舗名称	天然温泉湯庵	計画施設
所在市	三木市	川西市
施設内容	①温浴（屋内・露天） ②レストラン ③エステ ④サウナ ⑤あかすり ⑥マッサージ ⑦岩盤浴 等	①温浴（屋内・露天） ②レストラン ③エステ ④サウナ ⑤あかすり ⑥マッサージ ⑦岩盤浴 等
営業時間	10:00～24:00	9:00～24:00
浴場面積	768㎡	886㎡
駅からの距離	950m ※ほぼ全て車両による来場 一部バス利用	300m

<実態調査結果>

(単位：台)

時間帯	休日			平日		
	入場	退場	滞留	入場	退場	滞留
10:00～11:00	47	7	40	34	3	31
11:00～12:00	33	17	56	21	14	38
12:00～13:00	25	26	55	13	18	33
13:00～14:00	41	29	67	20	19	34
14:00～15:00	44	36	75	39	21	52
15:00～16:00	37	46	66	16	26	42
16:00～17:00	49	41	74	23	31	34
17:00～18:00	54	55	73	26	25	35
18:00～19:00	44	52	65	28	19	44
19:00～20:00	53	43	75	26	33	37
20:00～21:00	48	57	66	41	21	57
21:00～22:00	28	57	37	22	37	42
22:00～23:00	25	35	27	15	29	28
23:00～24:00	1	27	1	3	31	0
合計	529	528		327	327	

II クリニックの必要駐車台数

併設施設として計画するクリニックについて、既存類似施設実績より算定した結果、必要駐車台数は**33台**となる。

〔計算式〕 日來客数×自動車分担率×ピーク率×平均駐車時間係数×年間補正率×科目数補正
 $=267人 \times 49.1\% \times 17.2\% \times 1.133 \times 1.086 \times 1.2 \approx 33台$

・年間補正率：医療統計による

※なお、平均乗車人員は1とし、自動車分担率及び平均駐車時間係数については、調査日にサンプリング調査を行い、その平均を求めた。

<類似施設の概要>

店舗名称	オアシスタウン伊丹鴻池	計画施設
所在市	伊丹市	川西市
施設内容	① 5科目 ② 薬局	① 6科目 ② 薬局
営業時間	10:00～20:00	10:00～20:00
駅からの距離	2,250m	300m

<実態調査結果>

時間帯	クリニックモール 来院者（人）		構成比（％）	
	入場	退場	入場	退場
9:00～10:00	36	11	13.5	4.1
10:00～11:00	46	36	17.2	13.5
11:00～12:00	39	45	14.6	16.9
12:00～13:00	16	43	6.0	16.1
13:00～14:00	2	4	0.7	1.5
14:00～15:00	7	2	2.6	0.7
15:00～16:00	33	19	12.4	7.1
16:00～17:00	35	37	13.1	13.9
17:00～18:00	31	31	11.6	11.6
18:00～19:00	18	30	6.7	11.2
19:00～20:00	4	9	1.5	3.4
20:00～20:30	0	0	0.0	0.0
合計	267	267	100.0	100.0

※調査については、休日は休診が多いため、平日（平成30年2月5日（金））としている。

○ 施設全体の必要駐車台数

以上より、施設全体の必要駐車台数は**757台**となり、当該計画は必要駐車台数を満たす863台を確保する。なお、従業員駐車場については別途48台確保する。

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

①において計算に使用した各項目の値を用い、ピーク時来台数を算出した。

I 物販部分の発生台数

・オアシス棟

〔指針式〕 $9.051 \text{千m}^2 \times 950 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}14.4\% \times \text{分担率}60\% \div \text{平均乗車人員}2.0 \approx 371 \text{台}$

・ロイヤル棟

〔計算式〕 $6.512 \text{千m}^2 \times 552.9 \text{人/千m}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率}11.7\% \times \text{分担率}95\% \div \text{平均乗車人員}1.22 \approx 328 \text{台}$

II 併設施設部分の発生台数

・温浴施設

〔計算式〕 調査日のピーク時来台数 \times 年間来場者補正率 \times 面積補正率
 $= 57 \text{台} \times 1.096 \times 1.154 \approx 72 \text{台}$

・クリニック

〔計算式〕 日来店客数×自動車分担率×ピーク率×年間補正率×科目数補正
 =267人×49.1%×17.2%×1.086×1.2≒ 29台

Ⅲ.施設全体発生台数

371台 + 328台 + 72台 + 29台 = **800台**

○商圈（店舗を中心に半径5km）を7方面①～⑦に分け、各方面別の世帯数比で800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	20,432	11.3	90
②	12,786	7.1	57
③	4,115	2.3	18
④	17,355	9.6	77
⑤	40,996	22.7	182
⑥	40,683	22.5	180
⑦	44,318	24.5	196
計	180,685	100.0	800

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29年10月29日(日)、10月31日(火)〕に上記で算出した発生台数800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。
- 地点⑥及び地点⑧については、道路改良で南北流入部に右折車線を設置する予定があり、地点⑥については店舗営業開始時期までに供用開始予定（平成30年8月頃）であるが、地点⑧については供用開始時期が未定であるため、下表の車線構成によって検討を行った。
- 地点①の平日の交差点需要率が0.822となり、0.8を上回る結果となっているが、当該交差点における信号サイクル長は110秒、青時間合計は96秒である。
- 地点③及び地点④の一部の車線別混雑度が1を上回る結果となっているが、当該車線は誘導経路とはなっていない。
- いずれの交差点においても、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 (川西市役所前) 平：17時台 休：11時台	0.465	0.356	0.822	0.753	
	0.40	0.44	0.93	0.99	北流入直左
	0.09	0.14	0.10	0.16	北流入右折
	0.50	0.34	0.95	0.80	西流入直左右
	0.56	0.50	0.66	0.60	南流入直左
	0.01	0.03	0.03	0.08	南流入右折
	0.36	0.24	0.63	0.50	東流入直左右

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 (川西市役所前西) 平： 8時台 休： 10時台	0.447	0.459	0.509	0.533	
	0.54	0.59	0.54	0.59	北流入直左
	0.55	0.52	0.61	0.57	北流入右折
	0.45	0.47	0.49	0.51	西流入直左
	0.18	0.24	0.18	0.24	西流入右折
	0.55	0.34	0.55	0.34	南流入直左
	0.25	0.30	0.87	0.88	南流入右折
	0.45	0.39	0.45	0.39	東流入直左
0.39	0.19	0.40	0.20	東流入右折	
地点③ (火打1丁目) 平： 7時台 休： 10時台	0.767	0.611	0.772	0.616	
	0.71	0.65	0.72	0.66	北流入直左
	0.02	0.01	0.02	0.01	北流入右折
	0.86	0.58	0.86	0.58	西流入直左右
	0.42	0.27	0.42	0.27	南流入直左
	1.42	0.83	1.42	0.83	南流入右折
	0.09	0.07	0.09	0.07	東流入直左右
	1.11	0.96	1.11	0.96	北東流入直左
地点④ (勝福寺前 (仮)) 平： 7時台 休： 10時台	0.391	0.336	0.452	0.397	
	0.49	0.40	0.52	0.42	北流入直左
	0.00	0.00	0.00	0.00	北流入右折
	0.02	0.04	0.02	0.04	西流入直左右
	0.39	0.23	0.40	0.23	南流入直左
	1.20	1.11	1.20	1.11	南流入右折
	0.14	0.16	0.41	0.47	東流入直左右
地点⑤ (火打2丁目) 平： 15時台 休： 15時台	0.273	0.203	0.302	0.213	
	0.30	0.19	0.30	0.19	北流入直左
	0.01	0.01	0.01	0.08	北流入右折
	0.32	0.24	0.51	0.48	西流入直左
	0.06	0.07	0.06	0.07	西流入右折
	0.24	0.17	0.24	0.17	南流入直左
	0.02	0.02	0.02	0.02	南流入右折
	0.16	0.39	0.16	0.39	東流入直左
0.20	0.18	0.26	0.23	東流入右折	
地点⑥ (川西警察署前) 平： 15時台 休： 11時台	0.417	0.495	0.481	0.569	
	0.52	0.51	0.56	0.58	北流入直左右※1
	—	—	0.05	0.04	北流入右折※2
	0.53	0.64	0.53	0.64	西流入直左右
	0.49	0.44	0.46	0.37	南流入直左右※1
	—	—	0.04	0.09	南流入右折※2
0.44	0.64	0.65	0.93	東流入直左右	

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⑧ (関西スーパー(仮)) 【交差点改良前】 平： 7時台 休： 11時台	0.375	0.351	0.375	0.411	
	0.38 0.57 0.19 0.03	0.28 0.62 0.33 0.12	0.38 0.57 0.30 0.03	0.28 0.62 0.44 0.12	北流入直左右 西流入直左右 南流入直左右 東流入直左右
地点⑧ (関西スーパー(仮)) 【交差点改良後】 平： 7時台 休： 11時台	0.375	0.351	0.349	0.400	
	0.38 — 0.57 0.19 — 0.03	0.28 — 0.62 0.33 — 0.12	0.33 0.03 0.57 0.29 0.01 0.03	0.24 0.03 0.62 0.42 0.02 0.12	北流入直左※1 北流入右折※2 西流入直左右 南流入直左※1 南流入右折※2 東流入直左右
地点⑨ (日の出交番前(仮)) 平： 17時台 休： 11時台	0.259	0.224	0.638	0.529	
	0.34 0.03 0.13 0.05 0.38 0.13 0.15 0.07	0.35 0.03 0.07 0.07 0.22 0.08 0.10 0.04	0.34 0.05 0.72 0.89 0.76 0.13 0.15 0.76	0.35 0.06 0.62 0.87 0.63 0.08 0.10 0.63	北流入直左 北流入右折 西流入直左 西流入右折 南流入直左 南流入右折 東流入直左 東流入右折

※1 道路改良後は直左となる。

※2 道路改良後に新設される。

ウ 無信号交差点(地点⑦)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

○遅れの指標は、北方向からの右折について「遅れなし」、南方向からの右折については「非常に小」となり、交通処理は可能と考えられる。

(主道路：県道川西篠山線、従道路：市道4号線)

(開店後)	北方向からの右折 主道路→主道路		南方向からの右折 主道路→従道路	
	平日(15時台)	休日(12時台)	平日(15時台)	休日(12時台)
交通容量	770	854	545	608
実交通量	3	3	27	19
余裕交通容量	767	851	518	589
遅れの指標	遅れなし	遅れなし	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

- 計画地の周辺には、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

- 「景観法」、「川西市景観条例」、「屋外広告物条例」（県条例）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>

敷地：30,977 m²（対象敷地面積）×（100%－建ぺい率 80%）×50% = 3,098 m²

屋上：12,579 m²（対象屋上面積）×20% = 2,516 m²

必要緑化面積：3,098 m² + 2,516 m² = 5,614 m²

※対象敷地面積：20,552 m²（オアシス棟）+ 10,455 m²（ロイヤルホームセンター棟）= 30,977 m²

対象屋上面積：9,216 m²（オアシス棟）+ 3,363 m²（ロイヤルホームセンター棟）= 12,579 m²

<計画緑化面積>

2,329 m²（平面）+ 1,475 m²（駐車場）+ 2,506 m²（屋上）+ 105 m²（壁面）

= 6,415 m² ≥ 5,614 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	県の判断
<p>[川西市]</p> <p>(都市計画の観点からの意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画地は、川西市都市計画マスタープランにおいて、計画的整備検討地区（中央北地区特定土地区画整理事業区域）に位置づけられており、土地利用の方針として「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざすこととしている。また、当該計画地は中央地区地区計画の集客サービス地区に位置しており、土地利用の方針として、賑わいを創出する集客機能のほか、幹線道路に面した立地条件を活かした沿道サービス機能等による土地利用の形成を図ることとしている。 ・本計画はこれらの方針に沿うものとなっており、支障がないと判断する。 <p>(その他計画等に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設へのアクセスについて、誘導の案内板を設置し計画に合った誘導をすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ — ・ 設置場所の確保が前提となるため、具体的な誘導看板の設置箇所までは現時点で確定していませんが、広域誘導を 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・車両の入場を円滑にするため、各ルートに誘導看板を設置すること。 ・入口④については交通誘導員を配置し、安全に進入車両の誘導を行うこと。 ・環境の保全と創造に関する条例（緑化条例）の届出を建築指導課へ行うこと。 ・市は、事業系のごみを収集しない。事業者の責任において適正に処理すること。 ・法令等に定める廃棄物に定める事項を遵守されたい。 ・ごみの減量、リサイクルの促進に配慮されたい。 ・工事着手前に地元自治会、付近住民等に対し、工事にかかる説明を十分に行われたい。 ・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日前までに届出を環境衛生課に行うこと。 ・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、直ちに環境衛生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られたい。 ・造成工事を行う場合は、土砂の飛散が周辺民家等に影響しないよう努められたい。 ・市環境保全条例に基づく設置許可の対象となるので、環境衛生課と調整したうえで、許可申請を行うこと。 ・1,000 m³以上の土砂埋立て等については、兵庫県産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例に基づく許可が必要となる場合があるので、兵庫県阪神北県民局と調整の上、許可申請を行うこと。 ・騒音規制法や兵庫県環境の保全と創造に関する条例等に基づく特定施設を設置する場合は、届け出及び許可が必要となることから、環境衛生課と調整したうえで、申請を行うこと。 <p>[宝塚市]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 凶るため看板等にて経路周知に配慮します。また開業時のチラシに経路を記載し周知するとともに、開業時及び繁忙時に交通の要所に誘導員を配置して経路を周知していきます。 ・ 入口④については日中は常時誘導員を配置します。 ・ 環境の保全と創造に関する条例の届出を建築指導課へ行います。 ・ 事業系のごみを収集については事業者の責任において適正に処理します。 ・ 法令等に定める廃棄物の事項を遵守します。 ・ ごみの減量、リサイクルの促進に配慮します。 ・ 工事着手前に地元自治会、付近住民等に対して計画の周知に努めます。 ・ 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日前までに届出します。 ・ 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、環境衛生課に報告します。またその影響を防止し、速やかに復旧するよう努めます。 ・ 造成工事を行う場合は、土砂の飛散が周辺民家等に影響しないよう努めます。 ・ 環境衛生課と調整したうえで、許可申請を行います。 ・ 兵庫県阪神北県民局と調整の上、必要に応じて許可申請を行います。 ・ 環境衛生課と調整したうえで、申請を行います。 	
<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</p>		<p>事業者から対応す</p>

<p>案内誘導看板の設置箇所については、事前に川西警察署長と調整されたい。</p> <p>2 来退店経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来退店経路を周知するように広報を徹底されたい。 ・出入口③については、主要幹線道路に面しており、右折入場による渋滞及び事故誘発のおそれがあることから、中央線部分にポストコーンを設置されたい。 <p>3 駐車場及び駐車場設備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入口①、②、③については、右折出入庫を防止するための案内看板の設置を検討されたい。 ・入口④については、一般車両は入庫のみ可能で、搬入車両のみ出入庫車両であることを明示する案内看板の設置を検討されたい。 ・入口④からオアシス棟3階へ通じるスロープへの逆走防止対策として、オアシス棟3階部分に案内看板設置を検討されたい。 <p>4 店舗出入口への交通整理員の配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙日等については、交通整理員を配置し、交通安全を確保されたい。 ・入口④については、一般車両は入庫のみ可能で、搬入車両のみ出庫可能であることから、常時交通整理員を配置し、交通の安全を確保されたい。 ・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。 <p>[道路保全課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要地方道川西篠山線道路区域内で工事を行う場合は、道路法上必要な手続を行うこと。 ・主要地方道川西篠山線から右折出入りする車への対策について、警察と協議し、ゼブラゾーンにポストコーンを設置するなど物理的な対策を講じること。 <p>[河川整備課]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接しているのは水路であるため、市に 	<ul style="list-style-type: none"> ・案内誘導看板の設置箇所については、事前に川西警察署と協議します。 ・誘導看板をはじめ、開業時のチラシに経路を記載し周知するとともに、開業時及び繁忙時に交通の要所に誘導員を配置して経路を周知していきます。 ・出入口③については、右折対策として中央線部分にポストコーンを設置します。 ・入口①、②については、右折出入庫を防止するための案内看板を設置します。 ・入口④については、一般車両は入庫のみ可能であることを示す看板を設置します。 ・逆走防止対策としてのオアシス棟3階部分に案内看板を設置します。 ・開業時及び繁忙時に交通の要所に誘導員を配置します。 ・入口④については日中は常時誘導員を配置します。 ・必要に応じて交通誘導員を配置するなど児童の登下校の安全確保に配慮します。 ・主要地方道川西篠山線道路区域内で工事を行う場合は、道路法上、必要な手続を行います。 ・出入口③については、右折対策として中央線部分にポストコーンを設置します。 ・川西市の関係部局と工作物の占有許可 	<p>る旨の回答があり、意見を有しない。</p>
--	--	--------------------------

<p>照会されたい。</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、総合治水条例に基づき、開発行為をあらかじめ届け出る義務がありますので、開発者におかれましては、宝塚土木事務所と事前に協議されたい。 総合治水条例第 21 条第 1 項により、駐車場その他の広い土地を利用した施設においては、雨水が浸透する舗装を施すなど、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる措置を講ずることに努められたい。 総合治水条例第 21 条第 2 項により、工場その他の大規模な建物又は工作物においては、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。 <p>[都市政策課]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。また、新築又は増築に係る建築面積が 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 	<p>等を含めて協議しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 宝塚土木事務所と事前に協議します。 雨水対策について関係部局と事前に協議し、適切に対応します。 雨水対策について関係部局と事前に協議し、適切に対応します。 雨水対策について関係部局と事前に協議し、適切に対応します。 左記の条例に基づき、基準を上回る緑化を行います。また建築物等緑化計画届を作成し、建築確認申請前に提出します。 左記の条例に基づき、今後とも地域と連携しつつ事業化を進めていきます。 左記の条例に基づき、バリアフリー化を行います。なお延床面積が 10,000 m² 	
---	--	--

<p>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、留意されたい。</p> <p>[景観形成室]</p> <p>・本事業計画には、景観法、川西市景観条例、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、申請等必要な手続を適切に行われたい。</p>	<p>を上回る計画のため、バリアフリー情報を公表します。</p> <p>・左記の法令を遵守するとともに各種申請など必要な手続を行います。</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"> 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 大規模小売店舗立地法に基づく手続に際しては、近接して計画されている物品販売店舗の交通処理の影響を考慮した上で、周辺道路の交通に及ぼす影響の検討及びその対策を行うこと。 3 店舗営業開始により、計画地西側の県道（県道川西篠山線）への影響が懸念されるため、西側出入口（出入口③）への入庫待ち車両が発生しないよう、導流レーンの設置等を検討するとともに、南西側入口（入口②）について、火打2丁目交差点（地点⑤）から十分な離隔距離をとること。 4 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、来客の安全確保に努めること。 5 繁忙時は、駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全かつ円滑な出入庫を図ること。 6 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し、歩行者等の安全な通行の確保に努めること。 7 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に努めること。