

議案 1

1 基本計画書の内容（提出年月日：令和7年12月25日、根拠規定：条例第3条第1項）

名 称	(仮称) ドラッグコスモス江井ヶ島店：新築			
所 在 地	明石市大久保町西嶋字北ヶ市 607 番 1 外			
事 業 者	株式会社コスモス薬品			
施設の用途	物品販売店（医薬品、化粧品等）			
着工時期、開店時期	令和8年4月頃、同年12月頃			
店 舗 面 積	1,180 m ²			
施 設 面 積 (広域土地利用プログラム対象面積)	1,505 m ²			
延べ面積、敷地面積	1,505 m ² 、 4,573 m ²			
用途地域等	第一種住居地域			
営業時間帯	午前9時から午後9時45分まで			
駐 車 場	収容台数	39 台	夜間利用制限	無

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 1,505 m² である。
- 明石市都市計画マスタープランでは、計画地は「一般住宅地」に位置付けられており、道路や公園、広場等の基盤整備を進めつつ、地域主体の都市づくりを支援することで、地域の安全性や魅力強化を図るとされている。

当計画は周辺住民の生活に役立つ生活関連の商品を取り扱う施設計画である。

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 駐車需要の充足【必要駐車台数の算定・確保】

指針に基づく必要台数 39 台を確保する。

〔指針式〕

$$1.180 \text{ km}^2 \times 1,065 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70.0\% \\ \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \times \text{平均駐車時間係数 } 0.608 \approx 39 \text{ 台}$$

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〕

$$1.180 \text{ km}^2 \times 1,065 \text{ 人/km}^2 \cdot \text{日} \times \text{ピーク率 } 14.4\% \times \text{分担率 } 70.0\% \\ \div \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人/台} \approx 63 \text{ 台}$$

○方面別の来退店経路

商圈（店舗を中心に半径 1.5km）を 7 方面に分け、各方面別の世帯数比で 63 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)
①	400	3.1	各 2
②	723	5.6	各 3
③	1,446	11.2	各 7
④	2,675	20.8	各 13
⑤	2,464	19.1	各 12
⑥	2,614	20.3	各 13
⑦	2,564	19.9	各 13
計	12,886	100.0	各 63

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〔地点 1・3：令和 7 年 8 月 31 日(日)、9 月 1 日(月)〕に、店舗の新築により新たに発生する自動車台数各 63 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	予測	現況	予測	
地点 1 交差点 (中尾) 平：17 時台 休：11 時台	0.382	0.397	0.291	0.318	北東流入左直右 南西流入左直右 北西流入左直右 南東流入左直右
	0.460	0.503	0.239	0.274	
	0.076	0.076	0.052	0.052	
	0.427	0.437	0.347	0.358	
	0.378	0.407	0.383	0.412	

(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	予測	現況	予測	
地点3交差点	0.384	0.395	0.314	0.327	
(江井島)	0.359	0.363	0.232	0.236	北東流入左直右 南流入左直右 北西流入左直右 南東流入左直右
	0.295	0.312	0.266	0.280	
平：17時台	0.467	0.482	0.430	0.446	
休：11時台	0.410	0.412	0.341	0.344	

ウ 無信号交差点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2：令和7年8月31日(日)、9月1日(月)〕に、新たに発生する自動車台数各63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。

- 地点2交差点における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 市道大久保285号線、従道路：道路No1 県道718号明石高砂線)

開店後	道路No2 → 道路No1	
	平日 (17時台)	休日 (17時台)
交通容量	278	330
実交通量	72	81
余裕交通容量	206	249
遅れの評価	滞留しない	滞留しない

- 入口における来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No1 県道718号明石高砂線、従道路：入口)

開店後	道路No1 → 入口	
	平日 (17時台)	休日 (17時台)
交通容量	720	770
実交通量	38	38
余裕交通容量	682	732
遅れの評価	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

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

- 周辺には西江井ヶ島駅、少年自然の家等が位置しているが、それら施設の出入口から店舗駐車場出入口まで 20m以上の離隔を確保しているため、影響はない。

(4) 景観形成に関する事項

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

- 「明石市都市景観条例」、「明石市屋外広告物条例」に基づき、周辺の景観との調和に努めた計画とする。
 - ・明石市都市景観条例
手続状況：令和 8 年 3 月下旬頃手続予定
 - ・明石市屋外広告物条例
手続状況：令和 8 年 5 月頃手続予定
- 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。
 - ・兵庫県「環境の保全と創造に関する条例」
手続状況：令和 8 年 3 月下旬頃手続予定

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
【明石市】 当該建設予定店舗周辺道路付近は園児、児童、生徒が通学路として使用している。園児、児童、生徒の安全を確保するためにも、交通誘導員の常時配置等、安全確保の対策を要望する。	駐車場出入口には、一旦停止線や左右安全確認の注意喚起看板を設置します。 また、交通誘導員については、学校教育課と協議した結果、常時配置は行いませんが、オープン時や多客の予想される繁忙時に配置し、安全確保に努めることになりました。 なお、計画地の前面道路は通学路に指定されていないことを再確認しました。	事業者の対応は妥当と判断する。
【兵庫県警察本部交通部交通規制課】 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、事前に明石警察署長と調整されたい。 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。	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、出入口付近の視距を妨げない箇所に設置し、事前に明石警察署と調整します。 来退店経路及び駐車場利用の案内については、オープン時のチラシ・HP掲載等によって周知します。	同上

<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>開店から当分の間及び繁忙日については、必要に応じ、出入口付近に交通誘導員を配置し、安全確保に努めます。 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します。</p> <p>出入口付近には高木を設置しないよう計画します。</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、当該支障除去のために措置を講じられたい。</p>	<p>開業後、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう計画します。 また、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ます。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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、事前に、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、事前に明石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>計画地内に農地はありません。 なお、周辺農地の営農に支障を来たすことのないよう計画します。</p>	<p>同上</p>
<p>【道路保全課】 県道の渋滞緩和を目的として以下の点に取り組むこと。 ○県道側から店舗への入庫方法について、右・左折入庫の適・不適を交通管理者へ協議の上、検討すること。 ○店舗から直接県道へは出庫しないこと。 また、加古川土木事務所管内で県管理道路の改築等を行う場合は、事前協議を実施し、適切に許認可を得て施工すること。</p>	<p>○県道からの右・左折入庫の案内については、警察と協議し、了承されています。なお、オープン時や繁忙時には交通誘導員を配置し、スムーズな入庫に努めます。 ○出庫については、直接、県道へ出庫させない計画です。 県管理道路の改築等を行う場合は事前協議を実施し、適切に許認可を得て施工します。</p>	<p>同上</p>
<p>【総合治水課】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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 	<p>本施設には調整池を設ける予定はありません。しかし、雨水を浸透させる緑地を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。 本施設では、雨水貯留施設を設置する予定はありません。しかし、雨水を</p>	<p>同上</p>

<p>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> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>浸透させる緑地を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p> <p>建物の外周には雨水を浸透させる緑地を設置し、地下に浸透させる配慮を行います。</p>	
<p>【都市政策課】</p> <p>1 都市政策</p> <p>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。</p> <p>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い。</p> <p>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 緑化</p> <p>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> <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>3 景観及び屋外広告物</p> <p>本事業計画には、明石市都市景観条例及び明石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。</p> <p>なお、明石市において景観法に基づく景観計画が策定される予定であり、今後、策定された場合は、同景観計画に基づく基準が適用されるため留意されたい。</p>	<p>高齢者等が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認定制度の活用を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>環境の保全と創造に関する条例の緑化基準に従い計画します。</p> <p>なお、建築物等緑化計画届出については、建築確認申請前に手続を行います。</p> <p>明石市都市景観条例及び明石市屋外広告物条例を遵守します。また、申請等必要な手続については適切に行います。</p> <p>明石市の景観法に基づく景観計画が策定された場合は、同景観計画に基づく基準を遵守します。</p>	<p>事業者の対応は妥当と判断する。</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 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 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。5 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。