

「(仮称) ケーズデンキ広島本店」新設計画の概要

1 届出の概要

大規模小売店舗名称・所在地	(仮称) ケーズデンキ広島本店 広島県広島市南区西蟹屋四丁目 300 番 2 他
大規模小売店舗の設置者	株式会社 ビッグ・エス 代表取締役 岡田 達也 香川県高松市多肥上町 1210 番地
小売業者の氏名・住所	株式会社 ビッグ・エス 代表取締役 岡田 達也 香川県高松市多肥上町 1210 番地
新設年月日	令和 2 年 2 月 5 日
店舗面積の合計	5,647 m ²
駐車場の収容台数	246 台
駐輪場の収容台数	170 台
荷さばき施設の面積	143 m ²
廃棄物等の保管施設の容量	94.31 m ³
開店時刻・閉店時刻	開店時刻：午前 9 時　閉店時刻：午後 9 時
駐車場利用可能時間帯	午前 8 時 30 分～午後 9 時 30 分
駐車場出入口の数	4 か所
荷さばき施設利用可能時間帯	午前 6 時～午後 10 時
〔当該届出に係る手続の経緯〕	
届出の提出・受理	：令和元年 6 月 4 日
届出概要の公告	：令和元年 6 月 7 日
届出書の縦覧	：令和元年 6 月 7 日～同 10 月 7 日
行政関係者からの意見	：(内容及び店舗設置者の対応は、別紙 1 のとおり)
住民等への説明会	：令和元年 7 月 3 日 (水) 午後 7 時～ (出席者：17 名) (内容及び店舗設置者の対応は、別紙 2 のとおり)
住民等の意見提出	：令和元年 6 月 7 日～同年 10 月 7 日 (住民意見書の提出なし)
大規模小売店舗立地法連絡調整会議の開催	：令和元年 11 月 13 日 (店舗設置者の対応は別紙 3、会議概要は別紙 4 のとおり)
本市意見の通知期限	：令和 2 年 2 月 4 日

2 予定地について

敷地	店舗建物敷地								
用途地域	準工業地域 (建蔽率 60%容積率 200%)、近隣商業地域 (敷地の一部、建蔽率 80%容積率 300%)								
敷地面積、所有形態	店舗兼駐車場用地	12,192.91 m ²		賃貸借地					
	計	12,192.91 m ²							
周辺の土地利用	図面 2 周辺見取図 参照								
施設面積 (届出書 P. 13)	(店舗建物)								
	区分	店舗面積	その他の施設	延べ面積	構造				
			飲食・サービス等	その他					
	2 階	5,474 m ²	-	1,305.53 m ²	6,779.53 m ²				
	1 階	173 m ²	-	6,716.58 m ²	6,889.58 m ²				
	計	5,647 m ²	-	8,022.11 m ²	13,699.11 m ²				
					鉄骨造 地上 2 階				

3 新設に当たっての配慮事項

(1) 駐車場の設置・運営計画

収容台数形式 (届出書 P. 14)	区分	駐車場				
	形式	平面駐車場(自走式)				
	収容台数	246 台(うち身障者用 5 台)、別途従業員用等 37 台				
	利用時間帯	午前 8 時 30 分～午後 9 時 30 分				
	出入口の数	4 か所 (ピロティ一部に 3 箇所ゲート)				

指針計算式による必要駐車台数 (届出書 P. 3)	項目	指針計算式を用いた台数				
		その他地区				
S : 店舗面積 (千m ²)		5,647 千m ²				
A : 店舗面積当たり日来客数原単位 (人/千m ²)		1,174 人/千m ²				
(日来客数 (人/日)) = S × A		S < 10 (人口 40 万以上)				
B : ピーク率 (%)		14.4%				
L : 駅からの距離 (駅名:-)		- m				
C : 自動車分担率 (%)		50% 人口 100 万以上				
D : 平均乗車人員 (人/台)		2.0 人/台				
E : 平均駐車時間係数		1.018 (30+5.5×S) ÷ 60				
必要駐車台数 (台) (S × A × B × C ÷ D × E)		243 台				
1 日当たりの来店台数		1,658 台				
(ピーク時の 1 時間当たりの台数)		239 台				
◆ 計画台数: 246 台 > 指針式による必要駐車台数: 243 台						
〔方向別来店予測〕						
来店方向	比率	1 日	ピーク時			
北側①	6.5%	107 台	16 台			
北西側②	17.3%	287 台	42 台			
南西側③	23.2%	385 台	55 台			
南側④	25.7%	426 台	61 台			
東側⑤	13.0%	216 台	31 台			
北東側⑥	10.4%	172 台	25 台			
西側⑦	2.7%	45 台	6 台			
南西側⑧	1.2%	20 台	3 台			
計	100%	1,658 台	239 台			
来店経路の設定						
図面 5 及び交通資料 P. 8 「図 2 方面別来店予測範囲図」に記載						
経路等を来店者に知らせる方法 (届出書 P. 6)	(案内表示の設置)					
	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に案内表示看板を設置する。 ・開業時は必要に応じ広域的に誘導員を配置し、来店客車両に対して店舗の駐車場入口の周知を図り注意喚起する。なお通常時においては交通状況を見ながら、必要に応じ誘導員の配置を検討する。 ・大正橋方面よりの来店は、大正橋北詰交差点は右折禁止のため (6:00～24:00)、場内に看板等を設置して右折ができないことの周知を図る。 <p>(看板イメージは「図面 7 サイン計画図」参照) (チラシ等の配布)</p>					
配布方法: オープン時やセール期間中における折込チラシに案内経路を掲載する。						
内容等: 来店・帰宅経路 (交通整理員の配置)						
<ul style="list-style-type: none"> ・配置場所: 駐車場出入口付近他 (繁忙時等) ・配置人数: 駐車場入口、出口に必要に応じ誘導員を配置する。開業後の状況を見ながら繁忙時等の多客時は誘導員の増員等柔軟に対応を検討する。 ・配置日時: オープン時や繁忙日等状況に応じて配置する。 (その他) オープンに伴って来店車両により周辺道路の交通流に変化が生じ、周辺地域の生活道路に渋滞等の影響が生じた場合には、関係機関と協議を行い、必要な対策を講じる。 						
交通への支障を回避するための方策等 (届出書 P. 14)	(交通整理員の配置)					
	<ul style="list-style-type: none"> ・配置場所: 駐車場出入口付近他 ・配置人数: 駐車場の各出入口に必要に応じ誘導員を配置する。 開業後の状況を見ながら増員等の対応を検討する。 ・配置日時: オープン時や繁忙日等状況に応じて配置を行う。 (位置については、「図面 3 建物配置図兼 1 階平面図」記載) 					

(左折出入庫の原則等) 出入口①、入口①、出入口③が接している県道広島海田線ならびに、出入口③の市道南1区比治山蟹屋線は、右折出入庫の誘導は行わない。 ただし、敷地西側の出入口②の市道南1区64号線は、「野球場」方面への退店時の左折出入庫の誘導を行うが、現状交通の少ない道路であるため、周辺道路の交通流への影響は少ないと考える。 場内に方面別の帰宅経路を示す看板等を設置する他、一般の車両や歩行者等への安全について注意喚起を促すことで事故等の防止を図る。 (その他) オープンに伴って来店車両により周辺道路の交通流に変化が生じ、周辺地域の生活道路に渋滞等の影響が生じた場合には、関係機関と協議を行い、必要な対策を講じる。	
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P. 17)	(歩行者通路確保のための対策) 車両等との交錯箇所へは停止線や「止まれ」の路面標示を行う。 (夜間照明等の設置) 適宜照明を配置し、歩行者通路の安全の確保を行う。

(2) 駐輪場設置・運営計画

収容台数	170 台 平面式 (> 必要駐輪台数 114 台)
管理体制 (届出書 P. 15)	(整理員等の配置) 警備員等による適宜見回りにて対応する。 (営業時間外の管理等) 閉店後は、チェーンバリカ一等による施錠する。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	荷さばき施設 143 m ²		
作業可能時間帯	午前 6 時 00 分～午後 10 時 00 分		
搬出入車両の台数及び荷さばきを行う時間帯 (届出書 P. 6)	時間帯	到着台数 (単位: 台)	
		4t 未満	4 以上
	6:00～7:00	1	0
	7:00～8:00	0	0
	8:00～9:00	0	0
	9:00～10:00	2	1
	10:00～11:00	2	1
	11:00～12:00	1	0
	12:00～13:00	2	0
	13:00～14:00	1	0
	14:00～15:00	1	0
	15:00～16:00	1	0
	16:00～17:00	0	0
	17:00～18:00	0	0
	18:00～19:00	1	0
	19:00～20:00	1	0
	20:00～21:00	1	0
	21:00～22:00	1	0
合 計		15	2
その他 (届出書 P. 16)		同時作業可能な台数 2 台 待機スペースの有無 無 防音等の設備 : 無 搬出入車両出入口の数: 2 箇所 「出入口①、②」 兼用	

(4) 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

保管施設容量	94.31 m ³ (> 必要容量 26.32 m ³)								
算出根拠 (届出書 P. 10)	区 分	店舗面積 S	千m ²	指針原単位 (t / 千m ²)	1 日当たり廃棄物排出量 (指針原単位 × S) A	平均保管日数 (日) B	見かけ比重 (t / m ³) C		
※ 指針計算式により算出	紙製廃棄物等	6,000 m ² 以下	5.647 千m ²	0.208	1.175t	1	0.10		
		6,000 m ² 超	0.000 千m ²	0.011	0.000 t				
		計			1.175t				
	金属製廃棄物等	6,000 m ² 以下	5.647 千m ²	0.007	0.040t	1	0.10		
		6,000 m ² 超	0.000 千m ²	0.003	0.000 t				
		計			0.040t				
	ガラス製廃棄物等	6,000 m ² 以下	5.647 千m ²	0.006	0.034t	1	0.10		
		6,000 m ² 超	0.000 千m ²	0.002	0.000 t				
		計			0.034t				
	プラスチック製廃棄物等	6,000 m ² 以下	5.647 千m ²	0.020	0.113t	1	0.01		
		6,000 m ² 超	0.000 千m ²	0.003	0.000 t				
		計			0.113t				
	生ごみ等	6,000 m ² 以下	5.647 千m ²	0.169	0.954t	1	0.55		
		6,000 m ² 超	0.000 千m ²	0.020	0.000 t				
		計			0.954t				
	その他の可燃性廃棄物等	-	5.647 千m ²	0.054	0.305t	1	0.38		
		計			0.305t				
計画容量: 94.31 m ³ > 必要容量: 26.32 m ³							排出予測量 合計 26.32 m ³		
運搬計画 (届出書 P. 19)	認可業者への委託により毎日運搬する。								
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P. 17)	<p>【廃棄物減量化】 ・過剰包装及び梱包の抑制による廃棄物の低減化を図る。 【リサイクル計画】 ・商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。</p>								

(5) 騒音の発生に対する対策

等価騒音レベルの予測 (届出書 P. 7)	区分	昼間 (環境基準値)	夜間 (環境基準値)	[予測地点] 「図 8 騒音予測地点位置図」参照 [予測結果] 予測地点で環境基準値を下回っている。	
		A 地点	53dB (60dB)		
	B 地点	54dB (60dB)	20dB (50dB)		
	C 地点	60dB (60dB)	14dB (50dB)		
	D 地点	57dB (60dB)	6dB (50dB)		
夜間騒音レベルの最大値の予測 (届出書 P. 9)	区分	第 3 種区域(50dB)		[予測地点] 「図 8 騒音予測地点位置図」参照 [予測結果] 予測の結果、店舗敷地境界において、すべての地点で基準値以下である。	
	a 地点	32.2			
	b 地点	30.2			
	c 地点	16.9			
	d 地点	5.9			

騒音対策 (届出書 P. 18)	<p>1 荷さばき施設及び作業の騒音対策</p> <p>[施設配置]</p> <p>周辺地域へ音の伝搬影響が少くなるよう、住居等より適当な離隔を取った箇所に配置する。</p> <p>[作業]</p> <p>荷さばき作業車両のアイドリングの禁止又、作業人員への騒音防止意識の徹底等教育指導を行う。早朝夜間帯の作業は行わない。</p> <p>十分な作業スペースを確保するとともに荷さばき時間の短縮に努める。</p> <p>2 屋外でのBGM等の営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>該当なし</p> <p>3 室外機・送風機の騒音対策</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>設置台数</th><th>騒音対策等</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>室外機</td><td>20 台</td><td>・低騒音化型機器を設置</td></tr> <tr> <td>送風機(給排気機器)</td><td>55 台</td><td>・定期的なメンテナンスにより性能低下等による異音の発生を抑制</td></tr> <tr> <td>キュービクル</td><td>1 台</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>※別添、「(仮称) ケーズデンキ広島本店 騒音予測報告書」参照</p> <p>4 駐車場の騒音対策</p> <p>[施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・場内通路は段差を極力少なくした構造とする。 <p>[運用]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理員等による見回りを実施し、部外者の侵入による騒音の発生を抑制する。 <p>5 廃棄物収集作業の騒音対策</p> <p>[施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住居等の立地する場所より離隔のとれた場所とする。 <p>[運用]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理業者へ、静穏化に努めるよう協力を要請する。 <p>6 発生する騒音への一般的対策の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地帯の設置：無(遮音目的とした緑地はなし) 	項目	設置台数	騒音対策等	室外機	20 台	・低騒音化型機器を設置	送風機(給排気機器)	55 台	・定期的なメンテナンスにより性能低下等による異音の発生を抑制	キュービクル	1 台	
項目	設置台数	騒音対策等											
室外機	20 台	・低騒音化型機器を設置											
送風機(給排気機器)	55 台	・定期的なメンテナンスにより性能低下等による異音の発生を抑制											
キュービクル	1 台												

照明計画 (届出書 P. 20)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>屋外照明</th><th>広告塔照明</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>照明灯の配置</td><td>駐車場、歩行者通路</td><td>広告看板</td></tr> <tr> <td>照明灯の方向</td><td>駐車場、歩行者通路へ向けた照射とする。</td><td>看板面へ向けた照射とする。</td></tr> <tr> <td>照明の強さ</td><td>適切な照度を保つ。</td><td>適切な照度を保つ。</td></tr> <tr> <td>点灯時間</td><td>日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。</td><td>日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。</td></tr> <tr> <td>光害対策</td><td>適切な照度とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。</td><td>看板面へ向けた照射とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。</td></tr> </tbody> </table>	項目	屋外照明	広告塔照明	照明灯の配置	駐車場、歩行者通路	広告看板	照明灯の方向	駐車場、歩行者通路へ向けた照射とする。	看板面へ向けた照射とする。	照明の強さ	適切な照度を保つ。	適切な照度を保つ。	点灯時間	日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。	日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。	光害対策	適切な照度とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。	看板面へ向けた照射とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。
項目	屋外照明	広告塔照明																	
照明灯の配置	駐車場、歩行者通路	広告看板																	
照明灯の方向	駐車場、歩行者通路へ向けた照射とする。	看板面へ向けた照射とする。																	
照明の強さ	適切な照度を保つ。	適切な照度を保つ。																	
点灯時間	日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。	日没及び天候に応じて点灯し、営業時間終了後、必要に応じて速やかに消灯する。																	
光害対策	適切な照度とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。	看板面へ向けた照射とし、周囲への光害が発生しないように配慮する。																	

(7) 防災対策・防犯対策への協力 防災・防犯対策への協力 (届出書 p. 17)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域より災害時の避難場所の提供等具体的な申し入れ等があれば、協議及び検討のうえ協力する。 ・防犯カメラの設置、警備員等による巡回実施等を行うとともに、必要に応じて所轄警察署等と連携を図り、防犯に努める。
---	---

(6) 街並みづくり等への配慮に関する事項

街並みづくり・景観への配慮 (届出書 P. 20)	<p>[街並みづくり等への配慮]</p> <p>周囲の豊かな自然環境と新しい街並みの調和に配慮する。</p> <p>広島市景観計画ならびに景観条例等に基づき協議を行い決定。</p> <p>[景観への配慮]</p> <p>広島市都市景観条例を遵守し、周囲の景観との調和に配慮した計画に努める。</p>								
緑化計画 (届出書記載なし) 届出後に決定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>緑化面積</th> <th>緑化条例に基づく必要緑化面積</th> <th>緑化の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12,192.91 m²</td> <td>620.2 m²</td> <td>609.6 m² (緑化率 5.0%)</td> <td>低木</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	緑化面積	緑化条例に基づく必要緑化面積	緑化の内容	12,192.91 m ²	620.2 m ²	609.6 m ² (緑化率 5.0%)	低木
敷地面積	緑化面積	緑化条例に基づく必要緑化面積	緑化の内容						
12,192.91 m ²	620.2 m ²	609.6 m ² (緑化率 5.0%)	低木						