

「エブリー舟入南店」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	エブリー舟入南店 広島市中区舟入南一丁目674番9ほか		
大規模小売店舗の設置者	三菱HCキャピタルプロパティ株式会社 代表取締役 船橋 啓二 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号		
小売業者の氏名・住所	氏名(名称)	代表者	住所
	株式会社エブリー	代表取締役 岡崎 浩樹	広島県福山市南蔵王町一丁目6番11号
	タカシン・コラボ株式会社	代表取締役 原 隆之	広島県三原市新倉二丁目12番1号
新設年月日	令和4年7月30日(店舗面積が1,000㎡を超える日)		
店舗面積の合計	1,119㎡		
駐車場の収容台数	103台(総収容台数107台)		
駐輪場の収容台数	60台		
荷さばき施設の面積	48㎡		
廃棄物等の保管施設の容量	22㎡		
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	2箇所		
荷さばき施設利用可能時間帯	No.1:午前4時から午後10時まで No.2:午前0時から午後12時まで(24時間)		

【当該届出に係る手続の経緯】

届出の提出・受理	: 令和3年11月29日
届出概要の公告	: 令和3年12月1日
届出書の縦覧	: 令和3年12月1日~令和4年4月1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・2のとおり)
住民等への説明会	: 令和4年1月21日(土) 新設届出内容の周知チラシの新聞折込み (新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、説明会の開催に代えて、新設届出内容の周知チラシを新聞折込みで配布→問合せなし)
住民等の意見提出	: 令和3年12月1日~令和4年4月1日 (意見書の提出なし)
本市意見の通知期限	: 令和4年7月29日

2 予定地について

用途地域	工業地域(建ぺい率60%/容積率200%)					
敷地面積、所有形態	店舗兼駐車場用地	4,521㎡	借地			
	計	4,521㎡				
周辺の土地利用	住宅・店舗・事業所等(添付図2「周辺見取図」)					
施設面積 (届出書P16)	(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	0㎡ (0㎡)	0㎡ (0㎡)	465㎡ (465㎡)	465㎡ (465㎡)	
	1階	1,119㎡ (998㎡)	0㎡ (0㎡)	1,361㎡ (1,482㎡)	2,480㎡ (2,480㎡)	
計	1,119㎡ (998㎡)	0㎡ (0㎡)	1,826㎡ (1,947㎡)	2,945㎡ (2,945㎡)		

※()は現状面積

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P17)	区分	No. 1	No. 2
	形式	平面駐車場(自走式)	屋上駐車場(自走式)
	収容台数	39台(うち身障者用1台)	68台(うち身障者用0台)
	利用時間帯	午前8時30分~午後9時30分	
	出入口の数	2箇所(発券ブース無)	

指針による必要駐車台数(届出書P3)	33台			
特別な事情による必要駐車台数(届出書P4)	既存店舗(エブリー)の必要駐車台数については、現状の駐車場滞留台数調査結果のピーク時台数99台を必要台数とした。 新規店舗(シャトレーゼ)の必要駐車台数については、指針による現状と将来の算出結果の増加分4台を新規必要台数とした。 必要駐車台数合計は103台となるが、届出駐車台数は103台であり、駐車需要は充足している。			
	項目	現状	将来	増加分
	S:店舗面積(千㎡)	0.998	1.119	0.121
	A:店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)	1,360.08	1,355.24	—
	(日來客数(人/日)(S×A))	(1,357)	(1,517)	—
	B:自動車分担率(%)	50.0%	50.0%	—
	C:平均乗車人員(人/台)	2.0	2.0	—
	D:ピーク率(%)	14.4%	14.4%	—
	E:平均駐車時間係数	0.591	0.603	—
	必要駐車台数(台)(A×S×B÷C×D×E)	29	33	4
	1日当たりの来店台数(台)(S×A×B÷C)	339	379	40
	(ピーク時の1時間当たりの台数(台)(S×A×B×D÷C))	(49)	(55)	(6)
	◆ 届出台数:103台 = 特別な事情による必要駐車台数:103台			

	〔方面別来店予測〕		平日		休日	
	区分	方面	1日(比率)	ピーク時(比率)	1日(比率)	ピーク時(比率)
	既存店舗 (エブリイ)	北方面		499台(49.4%)	64台(47.7%)	534台(34.4%)
南方面			511台(50.6%)	70台(52.3%)	1,019台(65.6%)	109台(65.7%)
計			1,010台(100%)	134台(100%)	1,553台(100%)	166台(100%)
新規店舗 (シャトレーゼ)	北方面		40台(100%)	6台(100%)	40台(100%)	6台(100%)
	南方面		40台(100%)	6台(100%)	40台(100%)	6台(100%)
	計		80台	12台	80台	12台
来店経路の設定	交通資料P7・P8「アクセスルート図」に記載					
経路等を来店客に知らせる方法 (届出書P8)	<ol style="list-style-type: none"> 案内表示の設置 駐車場出入口に案内サインを設置する。 チラシの配布 折込チラシ及びホームページ上に店舗位置図を掲載する。 交通整理員の配置 繁忙時(土日など混雑が予想される場合)には、交通誘導員を適宜配置して誘導を行う。 					
交通への支障を回避するための方策等 (届出書P17)	<ol style="list-style-type: none"> 駐車場出入口分散確保 駐車場出入口を2箇所に分散確保し、入出庫車両の錯綜を防止する。 交通整理員の配置 繁忙時(土日など混雑が予想される場合)には、交通誘導員を適宜配置して、出入口の集約(出入口No.1の出口専用化)や右折入庫制限、屋上駐車場への誘導を行うなど、運用面で臨機応変に対処し、渋滞等の交通支障を生じさせないように努める。 その他 交通問題が発生した場合は、必要に応じて関係機関とも協議を行い、適宜必要な対策の検討、実施に努める。 					
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書P19)	<ol style="list-style-type: none"> 駐車場出入口の視認性の確保 駐車場出入口付近は十分な視認性を確保し、一時停止線を設け注意喚起を行う。 歩行者動線の分離 前面道路からの歩行者通路帯を設け、車両と歩行者、自転車の来店動線を分離する。また、場内の徐行運転、歩行者優先、自転車・バイクの場内降車通行を呼びかけるサインを設ける。 夜間照明の設置 駐車場内に夜間照明を適切に設置する(営業時間外消灯)。 交通整理員の配置 繁忙時(土日など混雑が予想される場合)には、交通誘導員を適宜配置して、駐車場内及び出入口付近の事故防止に努める。 					

(2) 駐輪場設置・運営計画

収容台数	60台 平面式 (> 既存店実績等による必要駐輪台数57台)
管理体制 (届出書P18)	<ol style="list-style-type: none"> 案内の表示方法 駐輪場に案内表示を設ける。 整理員等の配置 従業員及び交通整理員により適宜巡回し、整理する。 営業時間外の管理 特になし。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	No.1 : 24㎡ (既存) No.2 : 24㎡ (新規)				
作業可能時間帯	No.1 : 午前4時～午後10時 No.2 : 午前0時～午後12時 (24時間)				
搬出入車両の台数及び荷さばきを行う時間帯 (届出書P8・9)	時間帯	No.1 (既存)		No.2 (新規)	
	0:00-1:00	—		0台	
	1:00-2:00	—		0台	
	2:00-3:00	—		0台	
	3:00-4:00	—		0台	
	4:00-5:00	0台		0台	
	5:00-6:00	1台		1台	
	6:00-7:00	1台		0台	
	7:00-8:00	1台		1台	
	8:00-9:00	1台		0台	
	9:00-10:00	1台		0台	
	10:00-11:00	1台		0台	
	11:00-12:00	1台		0台	
	12:00-13:00	1台		0台	
	13:00-14:00	1台		0台	
	14:00-15:00	1台		0台	
	15:00-16:00	1台		0台	
	16:00-17:00	1台		0台	
	17:00-18:00	1台		0台	
18:00-19:00	1台		0台		
19:00-20:00	1台		0台		
20:00-21:00	1台		0台		
21:00-22:00	0台		0台		
22:00-23:00	—		0台		
23:00-24:00	—		0台		
合計	16台		2台		
その他 (届出書P18)	施設 No.	同時作業可能な台数	待機スペースの有無	防音等の設備	搬出入車両出入口の数
	1 (既存)	1台(2t車・4t車)	無	無	兼用1箇所
	2 (新規)	1台(4t車)	無	無	兼用1箇所

(4) 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

算出根拠 (届出書 P14)	区分	店舗面積 S	1.119 千㎡	指針 原単位 (t/千㎡)	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/㎡) C	排出 予測量 (㎡) A×B÷C
※指針計算式により算出	紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.119 千㎡	0.208	0.233t	1	0.10	2.330
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計			0.233t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.119 千㎡	0.007	0.008t	1	0.15	0.053
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.008t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.119 千㎡	0.006	0.007t	1	0.30	0.023
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.002	0.000t			
		計			0.007t			
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.119 千㎡	0.020	0.022t	1	0.04	0.550
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.022t			
生ごみ等	6,000 ㎡以下	1.119 千㎡	0.169	0.189t	1	0.55	0.344	
	6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t				
	計			0.189t				
その他の可燃性廃棄物等	-	1.119 千㎡	0.054	0.060t	1	0.38	0.158	
	計			0.060t				
排出予測量						合計 3.5 ㎡		
保管施設容量	2.2 ㎡ (>必要容量 3.5 ㎡)							
運搬計画	業者委託により運搬する。							
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P19)	<ul style="list-style-type: none"> ・マイバッグ持参運動を推進し、レジ袋の削減を図る。 ・ばら売りや量り売りを行い、トレイの使用を削減する。 ・リターナブルコンテナ(通い箱) 納品を推進し、納品用ダンボールを削減する。 ・店舗から排出されるダンボールなどの資源化物の分別収集を徹底する。 ・容器包装廃棄物(食品トレイ、牛乳パック、ペットボトル) の店頭回収・リサイクルを実施する。 							
食品加工場等 (届出書 P21)	<ol style="list-style-type: none"> 1 面積：182 ㎡ 2 加工内容：惣菜の調理、精肉、鮮魚、青果の加工等 3 悪臭対策：冷凍、冷蔵庫を設置する。 換気設備を設置する。 定期的な清掃を実施する。 4 汚水対策：公共下水に排水する。 定期的な清掃を実施する。 							

(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 P10・11)	区分	昼間(環境基準値)	夜間(環境基準値)	
	A地点	42dB (60dB)	27dB (50dB)	
	B地点	55dB (60dB)	43dB (50dB)	
	C地点	49dB (60dB)	34dB (50dB)	
	D地点	52dB (60dB)	36dB (50dB)	
[予測地点] 添付図2「周辺見取図」、3・4「配置図」 [予測結果] 全地点で環境基準値を満足している。				
夜間騒音レベルの最大値の予測 (届出書 P12・13)	区分	最大値(規制基準値) / 店舗側敷地境界	最大値(規制基準値) / 住居側敷地境界	
	a 地点 (A 地点)	荷さばき車両走行音 : 68dB (60dB) 荷さばき車両後進ブザー音 : 79dB (60dB)	荷さばき車両走行音 : 52dB (60dB) 荷さばき車両後進ブザー音 : 63dB (60dB)	
	b 地点 (B 地点)	荷さばき車両走行音 : 75dB (60dB) 荷さばき車両後進ブザー音 : 87dB (60dB)	荷さばき車両走行音 : 72dB (60dB) 荷さばき車両後進ブザー音 : 84dB (60dB)	
	c 地点	荷さばき車両後進ブザー音 : 47dB (60dB)	—	
	d 地点	荷さばき車両後進ブザー音 : 36dB (60dB)	—	
	[予測地点] 添付図2「周辺見取図」、3・4「配置図」 [予測結果] 店舗側敷地境界での夜間の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測結果は、a 地点、b 地点で荷さばき車両の走行音及び後進ブザー音が規制基準値を超過する。店舗側敷地境界で規制基準値を超過する発生源について、実際の影響を受ける受音点側の敷地境界(等価騒音レベル予測地点)で再予測を行った。予測結果は、A地点で荷さばき車両の走行音は規制基準値を下回るが、その他の発生源は規制基準値を超過する。 夜間の荷さばき車両の発生は、荷さばき施設No.1(エブリイ)及び荷さばき施設No.2(シャトレーゼ)とも1台で、受音点側敷地境界での夜間の超過時間率は0.03%~0.15%程度であることから、その影響は一時的かつ限定的であると考えられるが、荷さばき車両の最徐行運転を徹底する等周辺の生活環境に十分に配慮するとともに、周辺から苦情が生じた場合には、運行ルートの見直しや遮音壁の設置など必要な対策を検討し、事業者の責任においてその解決に努める。 なお、荷さばき施設No.1(エブリイ)は、現状でも夜間の荷さばき作業を実施しているが、これまで周辺からの苦情は生じていない。			

騒音対策 (届出書 P19・20)	1 荷さばき施設及び作業の騒音対策		
	〔施設〕		
	・荷さばき施設No.1 (エブリイ) は作業場所を屋内に配置する。		
	〔作業〕		
	・搬入車両のアイドリングの禁止と最徐行運転を徹底する。		
	・不必要に大きな音を発生させないように作業員への騒音防止意識を徹底する。		
	2 屋外でのBGM等の営業宣伝活動に伴う騒音対策		
・屋外BGM等の使用なし。			
3 室外機・送風機の騒音対策			
	項目	設置台数	騒音対策等
	冷却塔	0台	—
	冷暖房設備室外機	17台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上等)に設置する。
	冷凍機設備室外機	9台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上等)に設置する。
	送風機 (換気扇)	22台	・低騒音型を優先して導入する。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。
4 駐車場の騒音対策			
〔施設〕			
・屋上駐車場からの騒音の緩衝帯となるように壁面の立ち上げを設ける。			
〔運用〕			
・アイドリングストップ及び徐行運転(10km以下)を呼びかけるサインを設置する。			
5 廃棄物収集作業の騒音対策			
〔施設〕			
・特になし。			
〔運用〕			
・廃棄物収集車両の徐行運転及び作業員への騒音防止意識を徹底する。			
6 発生する騒音への一般的対策の内容			
・緑地帯の設置(騒音軽減効果が見込まれるもの): 無			
・騒音への苦情の申し出があった場合には、可能な限り配慮し、適切に対応する。			

(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 P21)	〔街並みづくり等への配慮〕			
	・特になし。			
	〔景観への配慮〕			
	・建物の外観及びサインは、景観計画及び屋外広告物条例等に関する条例のガイドラインや基準を順守し、違和感や華美な印象を与えることのないよう配慮する。			
	・室外機等の設備機器は、周囲から見えない位置に設置する。			
	・屋外照明、広告塔照明は、過剰な光量とならないよう配慮する。			
緑化計画 (届出書 P21)	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
	4, 521㎡	453㎡ 〔・地上緑化101㎡ ・屋上太陽光発電装置352㎡〕	452㎡	・芝張 ・太陽光発電パ ネルの設置
照明計画 (届出書 P22)	項目	屋外照明	広告塔照明	
	照明灯の配置	添付図3・4「配置図・各階平面図」	添付図5「立面図」	
	照明灯の方向	駐車場面	広告サイン面	
	照明の強さ	必要最低限度	必要最低限度	
	点灯時間	日没から駐車場閉鎖時刻まで	日没から閉店時刻まで	
	光害対策	・スポット式照明器具を使用し、駐車場面・広告サイン面のみを照射する。 ・必要時間外は消灯する。		

(7) 防災対策・防犯対策への協力

防災対策・防犯 対策への協力 (届出書 P19)	1 防災協定等締結の有無
	無: 行政から具体的な協力要請があれば、必要な協力を検討する。
	2 防犯対策への協力
	・店内外への防犯カメラや夜間照明などの防犯設備の適切な設置に努める。
	・万引き対策として、買物カゴと精算カゴの色を分けて、声掛けの実施等従業員が注意を払うとともに、私服保安員を適宜雇い、巡回を行う。
	・閉店後は建物の機械警備を行う。
	・地元警察署や交番等から防犯対策への協力要請があった場合には、できる範囲で協力する。

事前協議（出店計画概要書意見照会）での指摘に対する店舗設置者の対応〔エブリー舟入南店〕

項目	意見内容	回答	その後の対応
交通	【道路交通局 道路計画課】 ・新規店舗のオープン時など混雑が予想される場合には、交通誘導員を配置するなど円滑な交通誘導を行うこと。 ・新規店舗の開店後に来退店車両を原因とする交通混雑等が発生した場合は、必要な対策を講じること。	新規店舗のオープン時など混雑が予想される場合には、交通誘導員を配置するなど円滑な交通誘導を行います。 新規店舗の開店後に来退店車両を原因とする交通混雑等が発生した場合は、必要な対策を講じます。	なし
交通	【道路交通局 道路部 道路課】 周辺道路で交通混雑が生じる場合は、交通誘導員の配置等、必要に応じて交通混雑解消の対策を講じること。	周辺道路で交通混雑が生じる場合は、交通誘導員の配置等、必要に応じて交通混雑解消の対策を講じます。	なし
交通	【広島県警察本部 交通部 交通規制課】 周辺の交通状況や来退店の状況をこまめに確認し、交通誘導員の配置、誘導経路等について継続的に検討を行い、交通の安全と円滑の確保に努めること。	周辺の交通状況や来退店の状況をこまめに確認し、交通誘導員の配置、誘導経路等について継続的に検討を行い、交通の安全と円滑の確保に努めます。	なし
交通	【広島中央警察署 交通課】 新規店舗オープン時に限らず、混雑が予想される場合は、店舗出入口や駐車場内の交通誘導を適宜実施すること。	新規店舗オープン時に限らず、混雑が予想される場合は、店舗出入口や駐車場内の交通誘導を適宜実施します。	なし
騒音	【環境局 環境保全課】 荷さばき車両走行音及び荷さばき車両後進ブザー音について、店舗側敷地境界で規制基準値を超える発生源の受音点側敷地境界での夜間の最大値の予測結果が規制基準値を超過している点があるため、荷さばき車両の最徐行の運転の徹底だけでなく、荷さばき車両後進ブザー音の音量低減や、場合によっては遮音壁等の設置などを検討し、周辺的生活環境に十分配慮すること。	今後、周辺から苦情が生じた場合には、運行ルートの見直しや遮音壁の設置など必要な対策を検討し、事業者の責任においてその解決に努めます。	なし
その他	【都市整備局 都市計画課 都市デザイン担当】 景観形成広告整備地区内のため、新たに屋外広告物を掲出する際は、都市計画課都市デザイン係へ事前協議要綱に基づく協議を行うこと。	新たに掲出するシャトレーゼの屋外広告物については、事前協議要綱に基づく協議を行います。	協議済。
その他	【教育委員会 青少年育成部 育成課】 営業予定時間が夜遅くにまで及んでおり、青少年がい集する状況も予想されるので、その場合は、青少年健全育成の観点から、帰宅を促す等の対応をお願いする。 また、地域の地区青少年健全育成連絡協議会から「こども110番の家」の協力を依頼された際は、可能な限りご協力をお願いする。 ※「こども110番の家」とは 「こども110番の家」とは、子どもが危険にさらされ、助けを求めてきたときに、緊急避難場所として一時保護し、警察や学校等へ連絡する民家及び店舗等のことで、地区青少年健全育成連絡協議会が中心となって、地域に協力を呼び掛けており、店頭や玄関先など、子どもによく見える場所にステッカーやプレートを貼っていただいている。	青少年がい集する状況が確認された場合には、帰宅を促す等の対応を行うとともに、必要に応じて警察とも連携し対処します。 また、「こども110番の家」の協力依頼があった場合には、協力します。	なし
その他	【教育委員会 健康教育課 学校安全対策担当】 計画地周辺には舟入小学校の通学路があり、建設中は工事車両、開業後は来店客の車両の往来が増加するものと思われる。必要に応じて交通誘導を行うなどし、児童の通行の安全確保に配慮していただきたい。	工事期間中及び営業中は、児童の通行の安全確保に十分に注意します。	なし

大規模小売店舗立地連絡調整会議の関係者意見及び店舗設置者の回答

〔エブリイ舟入南〕(1/1)

項目	意見内容	回答
交通	<p>【中央警察署 交通第一課】</p> <p>ピーク時の入庫予想台数は、収容台数を超過しており、道路に駐車場待ち車両の列を生じさせ交通の安全と円滑を阻害させる可能性もあるので、第2駐車場の確保、及び左折入出庫（右折入庫の禁止）の検討が必要</p>	<p>繁忙時（土日など混雑が予想される場合）には、交通誘導員を適宜配置して、出入口の集約（出入口No.1の出口専用化）や右折入庫制限、屋上駐車場への誘導を行うなど、運用面で臨機応変に対処し、渋滞等の交通支障を生じさせないように努めています。</p> <p>第2駐車場の確保については、用地が確保できれば、検討します。</p>