

「(仮称) 広島駅ビル ekie (エキエ) (東区画)」変更計画の概要

1 届出の概要

大規模小売店舗名称・所在地	(仮称) 広島駅ビル ekie (エキエ) (東区画) 広島市南区松原町 1185 番地
設置者の氏名・住所	J R 西日本不動産開発株式会社 代表取締役社長 藤原嘉人 大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号 中国 SC 開発株式会社 代表取締役社長 竹中 靖 広島市南区松原町 1 番 2 号
小売業者の氏名・住所	小売業者一覧 (別紙 1)
変更年月日	令和 7 年 3 月 1 日 (ただし、変更の場合あり)
店舗面積の合計	【変更前】 4, 187 m ² 【変更後】 28, 908 m ²
駐車場の収容台数	【変更前】 46 台 【変更後】 284 台
駐輪場の収容台数	【変更前】 120 台 【変更後】 874 台
荷さばき施設の面積	【変更前】 404 m ² 【変更後】 495 m ²
廃棄物等の保管施設の容量	【変更前】 117. 2m ³ 【変更後】 318. 31m ³
開店時刻・閉店時刻	【変更前】 午前 6 時 00 分～午前 0 時 00 分 【変更後】 午前 6 時 00 分～午前 0 時 00 分 (一部、24 時間)
駐車場利用可能時間帯	【変更前】 午前 5 時 30 分～午前 0 時 30 分 【変更後】 24 時間
駐車場出入口の数	【変更前】 1 箇所 【変更後】 2 箇所
荷さばき施設利用可能時間帯	【変更前】 荷さばき施設①、② 24 時間 【変更後】 荷さばき施設①～④ 24 時間

〔当該届出に係る手続の経緯〕

届出の提出・受理	: 令和 6 年 3 月 29 日
届出概要の公告	: 令和 6 年 4 月 16 日
届出書の縦覧	: 令和 6 年 4 月 16 日～令和 6 年 8 月 16 日
行政関係者からの意見	: (意見の内容及び店舗設置者の対応は、別紙 2 のとおり)
住民等への説明会	: 第 1 回: 令和 6 年 5 月 17 日 (金) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 10 分 (出席者: 7 名) 第 2 回: 令和 6 年 5 月 18 日 (土) 午前 10 時 00 分～午前 11 時 10 分 (出席者: 14 名) 第 3 回: 令和 6 年 5 月 18 日 (土) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 00 分 (出席者: 7 名) (意見の内容及び店舗設置者の対応は、別紙 3 のとおり)
住民等の意見提出	: 令和 6 年 4 月 16 日～令和 6 年 8 月 16 日 (意見あり: 意見の内容及び店舗設置者の対応は、別紙 4 のとおり)
本市意見の通知期限	: 令和 6 年 11 月 29 日

2 予定地について

用途地域	商業地域 (建ぺい率 90%/容積率 400%)		
敷地面積、所有形態	店舗兼駐車場用地	86, 357. 39 m ²	賃貸借地 (JR 敷地)
周辺の土地利用	添付図 2 「周辺見取図」 のとおり		
施設面積 (届出書 P18)	28, 908 m ²		

3 変更にあたっての配慮事項

(1) 駐車場の設置・運営計画

形式・収容台数 (届出書 P20)	区 分	駐車場① (南口ビル：駐車場棟)	駐車場② (別棟駐車場・新線高架区画駐車場)	駅業務用駐車場 (南口ビル東側)
	形 式	自走式立体駐車場	自走式立体駐車場	自走式平面駐車場
	収 容 台 数	492 台 身障者用 14 台	740 台 身障者用 12 台	23 台
	利用時間帯	24 時間		
	出入口の数	1 箇所	1 箇所	1 箇所
指針計算式による 必要駐車台数 (届出書 P5)	項 目		数値等	
	地区の区分		商業地区	
	S：店舗面積（千㎡）		28.908	
	A：店舗面積当たり日來客数原単位（人／千㎡）		1,100	
	（日來客数（人／日）＝S×A）		(31,799)	
	B：ピーク率（％）		14.4	
	L：駅からの距離		0m	
	C：自動車分担率（％）		7.5	
	D：平均乗車人員（人／台）		2.5	
	E：平均駐車時間係数		1.75	
	必要駐車台数（台）（S×A×B×C÷D×E）		240（284）	
	1日当たりの来店台数		954（1,129）	
	（ピーク時の1時間当たりの台数）		137（163）	
	小売店舗の集客に影響を与える蓋然性を有する併設施設（飲食、シネマ等）面積 11,079 ㎡ 38.33％ 指針比率 0.010X+0.8＝1.1833 240×1.18→284 台			
◆ 届出台数：284 台 ＝ 指針式による必要駐車台数：284 台				
〔方面別来店予測〕 現況交通量に、店舗へのピーク時における入場車両台数・退場車両台数を加算して、現況と開店後の交通量の比較及び交差点需要率の算出を行いました。				
来店経路の設定	添付図面「図面 11 入場・退場車両経路図」に記載			
経路等を来店客に知らせる方法 (届出書 P9)	・駐車場出入口に案内表示看板を設置する。 ・ホームページ等により、施設への来店経路の周知を図る。 ・オープン時等ホームページへ案内経路を掲載する。			

交通への支障を回避するための方策等 (届出書 P20)	交通整理員の配置 ・配置場所: 駐車場出入口付近他 ・配置人数: 開業時等の状況により配置を検討する。 ・配置日時: 状況に応じて配置を検討する。 左折入出庫の原則等 駐車場の出入口①は入口専用道路を整備しており、一般交通との交錯はなく直進し入庫出来る。 出入口②の前面道路は一方通行路であるため左折入出庫となる。 その他 駐車場内に方面別の帰宅経路を示す看板等を設置する等の他、一般の車両や歩行者等への安全のため、駐車場出入口付近は停止線や「とまれ」など安全施設の路面標示を行う。 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、必要に応じて適切な対策を講じる。
--------------------------------	--

歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P23)	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「とまれ」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

	駐輪場①※	駐輪場②	駐輪場③
形式	傾斜・ラック式	傾斜・ラック式	傾斜・スライドラック式
収容台数	35 台	655 台	184 台
必要駐輪台数	既存部分は、条例施行以前の建物であり、駐輪場台数算出における該当面積は増床部分の小売店舗面積 25, 163. 55 m ² を対象とした。 (一部、自由通路で隔たれた当該施設外の店舗あり)		
	S：店舗面積	25, 163. 55 m ²	
	必要駐輪台数算出式	5, 000 m ² ÷20＝250 台 20, 163. 55÷20÷2（緩和）＝504. 9 合計 754. 9　小数点以下切り捨て	
	必要駐輪台数	754 台	
管理体制 (届出書 P21)	警備員等による適宜見回りにて対応する。		
案内の表示方法	店舗内への看板又は掲示板設置による周知を行う。		

※駐輪場①には、エキエ西区画用の駐輪場として別途 36 台ある

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	荷さばき施設①	荷さばき施設②	荷さばき施設③	荷さばき施設④	合計
	136 m ²	135 m ²	80 m ²	144 m ²	495 m ²
作業可能時間帯	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 P9～11)	荷さばき施設① 87 台/日 荷さばき施設② 87 台/日 荷さばき施設③ 102 台/日 荷さばき施設④ 102 台/日				
その他 (届出書 P22)	荷さばき施設 No.	同時作業の可能な台数	待機スペースの有無・広さ	防音等の設備	
	荷さばき施設①	4 台	有 3.0m×22.5m	周辺住居等との適切な離隔が取れる場所としている。 搬出入業者等へは作業時に発生する騒音は必要最小限となるよう静穏化への協力を要請する。	
	荷さばき施設②	4 台	有 13.0m×18.0m		
	荷さばき施設③	4 台	有 10.0m×6.0m		
	荷さばき施設④	4 台	有 11.2m×6.0m 10.0m×4.5m		

(4) 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

算出根拠 (届出書 P15)	区 分	店舗面積 S	1.992 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 ㎡以下の部分	6.000 千㎡	0.208	1.248 t	1 日	0.10	15.00 ㎡
		6,000 ㎡超の部分	22.908 千㎡	0.011	0.252 t			
		計		1.500 t				
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下の部分	6.000 千㎡	0.007	0.042 t	1 日	0.10	1.11 ㎡
		6,000 ㎡超の部分	22.908 千㎡	0.003	0.069 t			
		計		0.111 t				
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下の部分	6.000 千㎡	0.006	0.036 t	1 日	0.10	0.82 ㎡
		6,000 ㎡超の部分	22.908 千㎡	0.002	0.046 t			
		計		0.082 t				
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下の部分	6.000 千㎡	0.020	0.120 t	1 日	0.01	18.90 ㎡
		6,000 ㎡超の部分	22.908 千㎡	0.003	0.069 t			
		計		0.189 t				
	生ごみ等	6,000 ㎡以下の部分	6.000 千㎡	0.169	1.014 t	1 日	0.55	2.68 ㎡
		6,000 ㎡超の部分	22.908 千㎡	0.020	0.458 t			
		計		1.472 t				
	その他の可燃性廃棄物等	28.908 千㎡		0.054	1.561 t	1 日	0.38	4.11 ㎡
		計						
排出予測量								合計 42.62 ㎡
保管施設容量	84.66 ㎡※ < 318.31 ㎡ ※小売店舗以外からの施設からの廃棄物等の予測排出量 42.04 ㎡を加算 (届出書 p.15 参照)							
運搬計画	業者委託							
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P23)	【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。							
食品加工場等 (届出書 P26)	1 面 積：165.21 ㎡ 2 加工内容：寿司、ベーカリー等の調理及び鮮魚、生肉等の加工・包装 3 悪臭対策：悪臭の元になる生ゴミは、保冷施設内に密閉性のある容器に入れ保管施設に保管。 頻繁に回収し、長時間の保管はしません。 換気設備を設置します 4 汚水対策：グリストラップを設置。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 P12)	区 分	昼間 (環境基準値)	夜間 (環境基準値)	〔予測地点〕 騒音予測報告書添付図面 「図面 1 騒音予測地点位 置図」 参照
	A地点	45B (60dB)	45B (50dB)	
	B地点	42dB (60dB)	41dB (50dB)	
	C地点	43dB (60dB)	41dB (50dB)	
	D地点	41dB (60dB)	41dB (50dB)	
	E地点	46dB (60dB)	43dB (50dB)	
	F地点	46dB (60dB)	41dB (50dB)	
	G地点	42dB (60dB)	38dB (50dB)	
夜間騒音レベルの 最大値の予測 (届出書 P13)	区 分	最大値 (規制基準値) 店舗側敷地境界	/	〔予測地点〕 騒音予測報告書添付図面 「図面 1 騒音予測地点位 置図」 参照
	a 地点	41. 4dB (50dB)		
	b 地点	77. 4dB (50dB)		
	c 地点	76. 2dB (50dB)		
	d 地点	30. 6dB (50dB)		
	e 地点	69. 3dB (50dB)		
	f 地点	78. 2dB (50dB)		
	g 地点	65. 7dB (50dB)		
	〔予測結果〕 b、c、e、f、g 地点で車両走行音や荷さばき作業音により規制基準値を超過するが継続時間の 合計は騒音規制法における騒音評価量 90%レンジ上端値でみると、24 分 (8 時間の 5%) 以内に 該当するため、規制基準を満たすと考ええる。 荷さばき車両の徐行運転、荷さばき作業の静音化など騒音発生防止に努める。また、開業後の 運営状況をみて搬入計画を見直し、夜間の時間帯の搬入回数を減らすことを検討する。なお、周 辺住民から苦情があった場合には、誠意を持って対応する。 [騒音予測報告書 p. 20 参照]			

騒音対策
(届出書 P24)

1 荷さばき施設及び作業の騒音対策

〔施設〕

- ・周辺地域へ音の伝搬の影響が少なくなるよう、住居等より適当な離隔を取った箇所に配置する。
- ・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。

〔作業〕

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います。

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	7 台	・設置する設備機器は極力、低騒音化型機器等を導入する。 ・定期的なメンテナンスにより故障や性能低下等による異音等の発生を抑制を図る。
冷暖房設備室外機	90 台	
冷凍機設備室外機	3 台	
送風機(換気扇)	27 台	

4 駐車場の騒音対策

〔施設〕

- ・場内通路は段差を極力少なくした構造とする。

〔運用〕

- ・駐車場内での低速走行、アイドリング・ストップ等静穏を呼びかける看板を設置して周知を致します。

5 廃棄物収集作業の騒音対策

〔施設〕

- ・住居等の立地する場所より離隔のとれた場所とする。

〔運用〕

- ・廃棄物処理業者へ、静穏化に努めるよう協力を要請する。

6 発生する騒音への一般的対策の内容

- ・開店後に周辺から苦情が生じた場合には、これに配慮し、必要な騒音対策を講じるなど、適切な対応に努める。

(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 P27)	〔街並みづくり等への配慮〕 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。 広島市景観計画ならびに景観条例等の手続きに基づき必要な協議等を行い決定。 〔景観への配慮〕 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。		
緑化計画 (届出書 P27)	緑化面積 2,685.8 m ² 敷地面積 86,357.39 m ²		
照明計画 (届出書 P27)			
	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します。	看板面へ向けた照射とします。
	照明の強さ	適切な照度を保ちます。	適切な照度を保ちます。
	点灯時間	日没後及び天候状況に応じて点灯し、営業時間終了後、速やかに消灯します。	日没後及び天候状況に応じて点灯し、営業時間終了後、速やかに消灯します。
	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します。	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します。

(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 P23)	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。
--------------------------------	---