

「ハローズ観音新町モール（テナント棟）」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	ハローズ観音新町モール（テナント棟） 広島市西区観音新町三丁目6 1 番 1
設置者の氏名・住所	株式会社ハローズ 代表取締役 佐藤 利行 広島県福山市南蔵王町六丁目2 6 番 7 号
小売業者の氏名・住所	未定
新設年月日	令和7年1 1 月 5 日
店舗面積の合計	3, 3 6 6 m ²
駐車場の収容台数	1 2 4 台（総収容台数2 3 9 台）
駐輪場の収容台数	6 3 台
荷さばき施設の面積	7 2 m ²
廃棄物等の保管施設の容量	2 8. 6 m ³
開店時刻・閉店時刻	開店時刻：午前0 時 閉店時刻：午後1 2 時 （2 4 時間）
駐車場利用可能時間帯	午前0 時～午後1 2 時 （2 4 時間）
駐車場出入口の数	3 箇所
荷さばき施設利用可能時間帯	午前0 時～午後1 2 時 （2 4 時間）

〔当該届出に係る手続の経緯〕

届出の提出・受理	：令和7年3月4日
届出概要の公告	：令和7年3月6日
届出書の縦覧	：令和7年3月6日～同年7月6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1のとおり）
住民等への説明会	：令和7年4月1 2 日（土）午前1 1 時～午前1 1 時4 5 分（出席者：3 9 名） 令和7年4月1 2 日（土）午後1 時～午後1 時4 0 分（出席者：6 名） （意見の内容及び店舗設置者の対応は、別紙2のとおり）
住民等の意見提出	：令和7年3月6日～同年7月6日 （意見なし）
本市意見の通知期限	：令和7年1 1 月 4 日

2 予定地について

用途地域	第1種住居地域（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	12,925㎡			借地	
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P14）	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		
	A棟・1階	1,192㎡	0㎡	107㎡	1,299㎡	鉄骨造・ 地上2階建
	A棟・2階	0㎡	0㎡	197㎡	197㎡	
	B棟・1階	2,174㎡	0㎡	229㎡	2,403㎡	鉄骨造・ 地上1階建
	C棟・1階	0㎡	382㎡	0㎡	382㎡	
	D棟・1階	0㎡	278㎡	0㎡	278㎡	
	計	3,366㎡	660㎡	533㎡	4,559㎡	

3 新設に当たっての配慮事項

（1）駐車場の設置・運営計画

形式・収容台数 （届出書 P15）	区 分	N o. 1	
	形 式	建物外平面駐車場（自走式）	
	収 容 台 数 （整備台数）	2 3 9 台（うち身障者用 4 台）	
	利用時間帯	午前0 時～午後1 2 時 （2 4 時間）	
	出入口の数	3 箇所（発券ブース無）	
指針計算式による 必要駐車台数 （届出書 P3）	項 目		数値等
	地区の区分		その他地区
	S：店舗面積（千m ² ）		3. 3 6 6
	A：店舗面積当たり日來客数原単位（人／千m ² ） （日來客数（人／日）＝S×A）		1, 2 6 5. 3 6 （4, 2 5 9）
	B：ピーク率（％）		1 4. 4
	L：駅からの距離		－m
	C：自動車分担率（％）		5 0. 0
	D：平均乗車人員（人／台）		2. 0
	E：平均駐車時間係数		0. 8 0 9
	必要駐車台数（台）（S×A×B×C÷D×E）		1 2 4
	1 日当たりの來店台数 （ピーク時の1 時間当たりの台数）		1, 0 6 5 （1 5 3）
	指針式による必要駐車台数：1 2 4 台 ＝ 届出台数：1 2 4 台		
	〔方面別來店予測〕		
	方面	比率	1 日 ピーク時
	北方面	7 6. 4 %	9 5 3 台 1 3 8 台
	北西ゾーン	3 4. 2 %	4 2 6 台 6 2 台
	北 ゾーン	1 6. 0 %	2 0 0 台 2 9 台
	北東ゾーン	2 6. 2 %	3 2 7 台 4 7 台
	南方面	2 3. 6 %	2 9 4 台 4 2 台
	南東ゾーン	1 8. 0 %	2 2 4 台 3 2 台
	南西ゾーン	5. 6 %	7 0 台 1 0 台
	計	1 0 0 %	1, 2 4 7 台 1 8 0 台
來店経路の設定	交通資料 P8・P9「アクセスルート及び方面別來店・退店交通量図」のとおり		
経路等を來店客に 知らせる方法 （届出書 P6）	1 案内表示の設置（看板等） 駐車場出入口に案内サイン及び誘導矢印標示を設ける。 2 チラシの配布 オープン時のチラシやホームページ上に店舗位置図を掲載する。 3 交通整理員の配置 混雑が予想されるオープン時は交通整理員を適宜配置し、安全かつ円滑な交通誘導に努める。		

交通への支障を回避するための方策等 (届出書 P15)	・駐車場への入出庫ルートを3面（北面・南面・西面）に分散確保し、入出庫車両の錯綜を防止する。 ・比較的ゆったりとした駐車区画（幅2．6 m以上）とし、円滑な駐車処理ができるようにする。 ・混雑が予想されるオープン時は交通整理員を適宜配置し、安全かつ円滑な交通誘導に努める。 ・開店後の状況を検証しながら、必要に応じた対策を講じて、周辺交通に支障が生じないよう努める。
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P17)	・出入口付近は十分な視距を確保し、「一旦停止・左右安全確認」や「歩行者・自転車に注意」のサインを設置する。 なお、サインについては、出庫車両が前方道路を通行する歩行者・車両を視認できるような位置、構造とする。 ・車両と歩行者・自転車の来店動線を分離し、北側道路に沿って設ける歩行者通路帯はカラー塗装で明示する。 ・駐車場内に夜間照明を適切に設置する。 ・混雑が予想されるオープン時は交通整理員を適宜配置し、安全かつ円滑な交通誘導に努める。

(2) 駐輪場設置・運営計画

形式	平面式
収容台数（整備台数）	6 3 台
必要駐輪台数	広島市交通実態調査結果による必要駐輪台数：6 3 台　＝　届出台数：6 3 台
管理体制 (届出書 P16)	1　整理員等の配置 従業員等により適宜巡回し、整理する。 2　営業時間外の管理 －
案内の表示方法	駐輪場区域を標示する。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	No.1：2 4 m ² No.2：2 4 m ² No.3：2 4 m ²				
作業可能時間帯	No.1：0時～午後1 2時（2 4時間） No.2：0時～午後1 2時（2 4時間） No.3：0時～午後1 2時（2 4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 P6)	時間帯		No.1	No.2	No.3
	0:00-1:00		0 台	0 台	0 台
	1:00-2:00		1 台	0 台	0 台
	2:00-3:00		0 台	0 台	0 台
	3:00-4:00		0 台	0 台	0 台
	4:00-5:00		0 台	0 台	0 台
	5:00-6:00		0 台	1 台	1 台
	6:00-7:00		0 台	0 台	0 台
	7:00-8:00		1 台	0 台	0 台
	8:00-9:00		0 台	0 台	0 台
	9:00-10:00		0 台	0 台	0 台
	10:00-11:00		1 台	0 台	0 台
	11:00-12:00		0 台	0 台	0 台
	12:00-13:00		0 台	0 台	0 台
	13:00-14:00		0 台	0 台	0 台
	14:00-15:00		2 台	0 台	0 台
	15:00-16:00		1 台	0 台	0 台
	16:00-17:00		0 台	0 台	0 台
	17:00-18:00		0 台	0 台	0 台
	18:00-19:00		0 台	0 台	0 台
	19:00-20:00		1 台	0 台	0 台
	20:00-21:00		1 台	1 台	1 台
	21:00-22:00		0 台	0 台	0 台
	22:00-23:00		0 台	0 台	0 台
	23:00-24:00		0 台	0 台	0 台
	合 計		8 台	2 台	2 台
その他 (届出書 P16・17)	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	1 台 (2 t・4 t 車)	無	無	兼用：2 箇所 (出入口No.1・No.3)
	2	1 台 (2 t・4 t 車)	無	無	兼用：2 箇所 (出入口No.1・No.3)
	3	1 台 (2 t・4 t 車)	無	無	兼用：2 箇所 (出入口No.1・No.3)

(4) 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

＜廃棄物保管施設No.1(店舗施設No.1)＞

算出根拠 (届出書 P11) ※指針計算式により算出	区 分	店舗面積 S	1. 192 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
	紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1. 192 千㎡		0. 208	0. 248t	1	0. 10	2. 480 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 011	0. 000t			
		計				0. 248t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1. 192 千㎡		0. 007	0. 008t	1	0. 15	0. 053 ㎡ ³
		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. 192 千㎡		0. 006	0. 007t	1	0. 30	0. 023 ㎡ ³
		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. 192 千㎡		0. 020	0. 024t	1	0. 04	0. 600 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 003	0. 000t			
		計				0. 024t			
	生ごみ等	6,000 ㎡以下	1. 192 千㎡		0. 169	0. 201t	1	0. 55	0. 365 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 020	0. 000t			
		計				0. 201t			
	その他の可燃性廃棄物等	-	1. 192 千㎡		0. 054	0. 064t	1	0. 38	0. 168 ㎡ ³
		計				0. 064t			
	保管施設容量 5. 4 ㎡ ³ > 指針排出予測量 3. 7 ㎡ ³								排出予測量 合計 3. 7 ㎡ ³

＜廃棄物保管施設No.2(店舗施設No.2)＞

算出根拠 (届出書 P11) ※指針計算式により算出	区 分	店舗面積 S	0.977 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
	紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.977 千㎡		0.208	0.203t	1	0.10	2.030 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡		0.011	0.000t			
		計				0.203			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.977 千㎡		0.007	0.007t	1	0.15	0.047 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡		0.003	0.000t			
		計				0.007t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.977 千㎡		0.006	0.006t	1	0.30	0.020 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡		0.002	0.000t			
		計				0.006t			
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.977 千㎡		0.020	0.020t	1	0.04	0.500 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡		0.003	0.000t			
		計				0.020t			
	生ごみ等	6,000 ㎡以下	0.977 千㎡		0.169	0.165t	1	0.55	0.300 ㎡ ³
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡		0.020	0.000t			
計				0.165t					
その他の可燃性廃棄物等	－	0.977 千㎡		0.054	0.053t	1	0.38	0.139 ㎡ ³	
	計				0.053t				
保管施設容量 11.6 ㎡ ³ > 指針排出予測量 3.0 ㎡ ³								排出予測量 合計 3.0 ㎡ ³	

＜廃棄物保管施設No.3(店舗施設No.3)＞

算出根拠 (届出書 P12) ※指針計算式により算出	区 分	店舗面積 S	1. 197 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
	紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1. 197 千㎡		0. 208	0. 249t	1	0. 10	2. 490 ㎡
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 011	0. 000t			
		計			0. 249				
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1. 197 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. 197 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. 197 千㎡		0. 020	0. 024t	1	0. 04	0. 600 ㎡
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 003	0. 000t			
		計			0. 024t				
	生ごみ等	6,000 ㎡以下	1. 197 千㎡		0. 169	0. 202t	1	0. 55	0. 367 ㎡
		6,000 ㎡超	0. 000 千㎡		0. 020	0. 000t			
		計			0. 202t				
	その他の可燃性廃棄物等	－	1. 197 千㎡		0. 054	0. 065t	1	0. 38	0. 171 ㎡
計			0. 065t						
保管施設容量 11. 6 ㎡ > 指針排出予測量 3. 7 ㎡								排出予測量 合計 3. 7 ㎡	

運搬計画	業者委託
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P17)	・マイバッグ持参の呼びかけ等によりレジ袋の削減を図る。 ・ギフト等の簡易包装を推進する。 ・通い箱納品により、納品用ダンボールを削減する。 ・資源化物の分別保管・収集を徹底し、業者委託による再資源化を図る。
食品加工場等 (届出書 P19)	該当なし

(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 P8・9)	区 分	昼間（環境基準値）	夜間（環境基準値）
	A地点	46.1dB（55dB）	43.3dB（45dB）
	B地点	44.1dB（55dB）	41.4dB（45dB）
	C地点	39.6dB（55dB）	36.3dB（45dB）
夜間騒音レベルの 最大値の予測 (届出書 P10・11)	〔予測地点〕 添付図2「周辺見取図」、3「配置図」 〔予測結果〕 全地点で環境基準値を満足している。		
	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） 受音点側敷地境界
	a 地点	42.5dB（45dB）	—
	b 地点	39.2dB（45dB）	—
	c 地点 (C地点)	来客車両走行音 : 48.2dB（45dB） 荷さばき車両走行音 : 69.8dB（45dB） 荷さばき車両後進ブザー音 : 84.4dB（45dB） 荷さばき台車走行音 : 65.9dB（45dB） 荷さばき荷おろし音 : 69.9dB（45dB）	来客車両走行音 : 31.0dB（45dB） 荷さばき車両走行音 : 48.1dB（45dB） 荷さばき車両後進ブザー音 : 62.5dB（45dB） 荷さばき台車走行音 : 39.5dB（45dB） 荷さばき荷おろし音 : 43.5dB（45dB）
	〔予測地点〕 添付図2「周辺見取図」、3「配置図」 〔予測結果〕 計画地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、c 地点で来客車両の走行音、荷さばき車両の走行音、後進ブザー音、荷さばきの台車走行音及び荷おろし音が規制基準値を超過する。 実際の影響を受ける受音点側の敷地境界C 地点（等価騒音レベル予測地点）でも荷さばき車両の走行音及び後進ブザー音は規制基準値を超過するが、夜間における超過時間率は荷さばき車両の走行音が0.11％（発生回数1 台）、後進ブザー音が0.10％（発生回数3 回）程度であり、その影響は一時的かつ限定的であると考えられる。 荷さばき車両の最徐行運転の励行や不必要に大きな音を発生させないように作業人員への騒音防止意識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、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等適切な対応に努める。		

騒音対策
(届出書 P18)

1 荷さばき施設及び作業の騒音対策

[施設]

- ・周辺住居に近接しない位置に配置する。

[作業]

- ・搬入車両の徐行運転と不必要なアイドリングの禁止を徹底する。
- ・不必要に大きな音を発生させないように作業人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	4 0 台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・室外機は周辺住宅への影響が少ない位置（屋上）に分散配置する。 ・定期的にメンテナンスを行う。
冷凍機設備室外機	4 台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・室外機は周辺住宅への影響が少ない位置（屋上）に配置する。 ・定期的にメンテナンスを行う。
送風機(換気扇)	2 8 台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。

4 駐車場の騒音対策

[施設]

- ・特になし。

[運用]

- ・徐行運転（8 km／h 以下）、アイドリングストップ、ドアは静かに開閉すること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]

- ・不必要に大きな音を発生させないよう作業人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
- ・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 P19)	[街並みづくり等への配慮] ・都市計画法第 1 2 条の 5（地区計画）、都市計画法第 8 条（風致地区）、建築基準法第 6 9 条（建築協定）、街並み形成に関する条例に該当なし。 [景観への配慮] ・建物の外観、屋外広告物については、広島市景観計画及び広島市屋外広告物条例のガイドラインや基準に準拠したものとし、協議及び届出を行う。 ・室外機は、周辺から見えにくい屋上に設置する。 ・屋外照明及び広告塔照明は、過剰な光量とならないよう配慮する。
--------------------------------	---

緑化計画 (届出書 P19)	棟	敷地面積	緑化面積	必要緑化面積	緑化の内容
	A 棟	3, 307. 15 m ²	331. 1 m ²	330. 7 m ²	地上緑化：芝 壁面緑化：ツルアジサイ
	B 棟	6, 069. 82 m ²	622. 7 m ²	606. 9 m ²	地上緑化：タマリュウ 壁面緑化：ヘデラ
	C 棟	2, 338. 32 m ²	245. 3 m ²	233. 8 m ²	地上緑化：芝
	D 棟	1, 205. 94 m ²	未定	120. 6 m ²	未定
照明計画 (届出書 P20)					
	項目	屋外照明		広告塔照明	
	照明灯の配置	未定		未定	
	照明灯の方向	未定		未定	
	照明の強さ	必要最低限度		必要最低限度	
	点灯時間	日没から夜明けまで		日没から夜明けまで	
	光害対策	スポット式照明器具を使用し、照射方向に注意する。			

（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 P17)	1 防災協定等締結の有無 無：広島市より防災協定の要請があれば、締結に向けて協議する。 2 防犯対策への協力 ・防犯カメラを店内及び駐車場内に設置し、できるだけ死角を排除する。 ・従業員及び夜間警備員による巡回を適宜行い、迷惑行為の防止に努めるとともに、必要に応じて管轄警察署や交番とも連携して対応する。有事の際は、速やかに 1 1 0 番通報を行う。
--------------------------------	---