「(仮称）ゆめマート五日市」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）ゆめマート五日市 広島市佐伯区五日市五丁目１３８番５ほか
設置者の氏名・住所	株式会社イズミ　代表取締役　山西　泰明 広島市東区二葉の里三丁目３番１号
小売業者の氏名・住所	同上
新設年月日	令和６年１０月１日（予定／結審後に決定）
店舗面積の合計	１，９９２㎡
駐車場の収容台数	６５台（総収容台数７７台）
駐輪場の収容台数	５７台（総収容台数１１０台）
荷さばき施設の面積	４０㎡
廃棄物等の保管施設の容量	２８㎥
開店時刻・閉店時刻	開店時刻：午前９時　　閉店時刻：午後１０時
駐車場利用可能時間帯	午前８時３０分～午後１０時３０分
駐車場出入口の数	４箇所
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６年１月３１日
届出概要の公告	：令和６年２月７日
届出書の縦覧	：令和６年２月７日～令和６年６月７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及び別紙３のとおり）
住民等への説明会	：令和６年３月１５日（金）午後６時３０分～午後７時２５分（出席者：２４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６年２月７日～令和６年６月７日 （意見なし）
本市意見の通知期限	：令和６年９月３０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		６，８９７㎡		自己所有・賃貸借契約	
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		
	１階	1,992 ㎡	0 ㎡	966 ㎡	2,958 ㎡	鉄骨造・ 地上１階
	計	1,992 ㎡	0 ㎡	966 ㎡	2,958 ㎡	

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P16）	区　　分	Ｎｏ．１	Ｎｏ．２
	形　　式	平面駐車場(自走式) （カメラ式出口ゲート付駐車場）	隔地駐車場(自走式) （フラップ式駐車場）
	収 容 台 数	６３台(うち身障者用２台)	１４台(うち身障者用０台)
	利用時間帯	午前８時３０分～午後１０時３０分	午前８時３０分～午後１０時３０分
	出入口の数	２箇所（発券ブース無）	２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P4）	項　目	数値等
	地区の区分	その他地区
	Ｓ：店舗面積（千㎡）	１．９９２
	Ａ：店舗面積当たり日来客数原単位（人／千㎡）	１，３２０．３２
	（日来客数（人／日）＝Ｓ×Ａ）	（２，６３０）
	Ｂ：ピーク率（%）	１４．４
	Ｌ：駅からの距離	－ｍ
	Ｃ：自動車分担率（%）	５０．０
	Ｄ：平均乗車人員（人／台）	２．０
	Ｅ：平均駐車時間係数	０．６８３
	必要駐車台数（台）（Ｓ×Ａ×Ｂ×Ｃ÷Ｄ×Ｅ）	６５
	１日当たりの来店台数	６５８
	（ピーク時の１時間当たりの台数）	（９５）
	◆　届出台数：６５台　＝　指針式による必要駐車台数：６５台	
	〔方面別来店予測〕 計画店舗は、「ゆめタウン五日市」本館の老朽化に伴い、新たに南東側駐車場敷地に食品スーパーマーケット業態「ゆめマート」での建て替えを行うものである。公道で分離された別敷地への建設となるため届出上は新設となるが、㈱イズミが運営する商業エリアの一部であり、建替え完成後のエリア全体の店舗面積は現状より約１，７００㎡縮小する計画（現状約６，１００㎡→将来約４，４００㎡）であることから、集客状況は現状と同等またはそれ以下であると想定される。半世紀近く（１９７７年開店）当地で営業を行っており、地域住民には十分認知された立地であり、また、現状から来退店経路に変更が生じない位置に駐車場出入口及び駐車場を配置していることから、周辺交通や来店車両の流れはほとんど変化しないと考えられる。 以上を踏まえて、周辺の来退店経路上の影響交差点において交通実態を調査し、現況の交通処理能力の検証結果を将来の交通処理の評価に代えることとした。	
来店経路の設定	添付図２「周辺見取図」に記載	
経路等を来店客に知らせる方法 （届出書P7）	１　案内表示の設置（看板等） 駐車場内において迷いが生じないように、路面表示や案内看板等を適切に設置する。 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 オープン時など混雑が予想される場合には、駐車場出入口等に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P16）	１　駐車場課金管理システムの導入 ・課金管理システム駐車場とし、当該店舗利用者の専用として運用する（無断駐車の排除）。 ・駐車場入口にゲートを設けない課金管理システムとし（カメラ式及びフラップ式）、円滑に入庫処理ができるようにする。 ２　案内表示の設置 駐車場内において迷いが生じないように、路面表示や案内看板等を適切に設置する。 ３　交通整理員の配置 オープン時など混雑が予想される場合には、駐車場出入口等に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。 ４　その他 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。 （設置が行う交通対策等の予定） 周辺道路で交通混雑が生じる場合は、交通整理員の配置等、必要に応じて交通混雑解消の対策を講じる。
歩行者の通行の利便の確保等 （届出書P17）	１　駐車場出入口の安全確保 駐車場出入口付近は十分な視認性を確保するとともに、出口に停止線・止マレ標示を設けて注意喚起を行う。 ２　駐車場内の安全確保 駐車場内に夜間照明を適切に設置する。 ３　交通整理員の配置 オープン時など混雑が予想される場合には、駐車場出入口等に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	１１０台
必要駐輪台数	指針参考値による必要駐輪台数：５７台　＝　届出台数：５７台
管理体制 （届出書P17）	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 駐車場出入口を閉鎖する。
案内の表示方法	駐輪場案内表示及び自転車マーク標示による。

（３）　荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	４０㎡	
作業可能時間帯	午前６時～午後１０時	
搬出入車両の台数及び荷さばきを行う時間帯 （届出書P7）	時間帯	荷さばき車両
	6:00-7:00	５台
	7:00-8:00	５台
	8:00-9:00	３台
	9:00-10:00	２台
	10:00-11:00	４台
	11:00-12:00	２台
	12:00-13:00	０台
	13:00-14:00	１台
	14:00-15:00	１台
	15:00-16:00	１台
	16:00-17:00	２台
	17:00-18:00	１台
	18:00-19:00	０台
	19:00-20:00	１台
	20:00-21:00	０台
	21:00-22:00	０台
	合　計	２８台

その他 （届出書P17）	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 （２ｔ・４ｔ車）	有 （搬入通路上で待機可能）	無	専用１箇所 （搬入通路含む）

（４） 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

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	1.992 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
	紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.992 千㎡	0.208	0.414t	1	0.10	4.140 ㎥
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計			0.414t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.992 千㎡	0.007	0.014t	1	0.15	0.093 ㎥
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.014t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.992 千㎡	0.006	0.012t	1	0.30	0.040 ㎥
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.002	0.000t			
		計			0.012t			
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.992 千㎡	0.020	0.040t	1	0.04	1.000 ㎥
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.040t			
	生ごみ等	6,000 ㎡以下	1.992 千㎡	0.169	0.337t	1	0.55	0.613 ㎥
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t			
		計			0.337t			
	その他の可燃性廃棄物等	－	1.992 千㎡	0.054	0.108t	1	0.38	0.284 ㎥
		計			0.108t			
						排出予測量	合計　6.2 ㎥	
保管施設容量	２８㎥　＞　指針排出予測量　６．２㎥							
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やレジ袋の有料化により、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。 ・ばら売りや量り売りを行い、トレイの使用を削減する。 ・段ボール、アルミ缶、スチール缶、牛乳パック、食品トレイ、ペットボトルの店頭回収・リサイクルを行う。 ・食品残渣の堆肥化、廃油・魚のあらの飼料化等のリサイクルを行う。 ・会社として広島市と「ひろしまエコパートナー協定」を締結している。							
食品加工場等 （届出書P19）	１　面　　積：１９４㎡ ２　加工内容：惣菜、パン等の調理、精肉、鮮魚、青果等の加工 ３　悪臭対策：冷凍、冷蔵庫を設置する。 調理臭が発生する排気口は屋上に設置する。 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P9･10）	区　分	昼間（環境基準値）	夜間（環境基準値）	〔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。
	A地点	49.1dB（55dB）	39.3dB（45dB）	
	B地点	45.1dB（55dB）	34.5dB（45dB）	
	C地点	47.9dB（55dB）	38.3dB（45dB）	
	D地点	47.8dB（55dB）	39.6dB（45dB）	
	E地点	50.6dB（55dB）	32.7dB（45dB）	
夜間騒音レベルの最大値の予測 （届出書P11･12）	区　分	最大値（規制基準値） 店舗側敷地境界		〔予測地点〕 添付図２「周辺見取図」・３「配置図」
	a 地点	48.9dB（45dB）		
	b 地点	54.8dB（45dB）		
	c 地点	45.0dB（45dB）		
	d 地点	34.7dB（45dB）		
	e 地点	42.0dB（45dB）		
	〔予測結果〕 ａ地点及びｂ地点で来客車両走行音が規制基準値を超過する。 計画店舗は午後１０時までの営業であるため、午後１０時以降の車両の発生は、駐車場が閉鎖される午後１０時３０分までの３０分間に滞留している出庫車両のみであることや従前より駐車場として利用されていたことから、その影響は一時的かつ限定的で生活環境への影響はほとんどないと考えられる。 しかしながら、開店後に周辺から苦情が生じた場合には、これに配慮し、遮音壁の設置等の騒音対策を講じるなど、適切な対応に努める。			

騒音対策
（届出書P18・19）

1　荷さばき施設及び作業の騒音対策

〔施設〕

・荷さばき作業スペースを十分に確保し、作業時間の短縮を図る。

〔作業〕

・荷さばき車両の最徐行運転（８ｋｍ／ｈ以下）とアイドリングストップを徹底する。

・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	１８台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・屋上等に分散配置する。 ・定期的にメンテナンスを行う。
冷凍機設備室外機	１０台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・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)	２１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〕

・駐車場内に徐行運転（８ｋｍ／ｈ以下）やアイドリングストップを呼びかける看板を設置する。

5　廃棄物収集作業の騒音対策

〔施設〕

・西側住居面に目隠し遮音フェンス（高さ２．０ｍ）を設置する。

〔運用〕

・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。

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P20）

〔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、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。

・室外機等の設備機器は、できるだけ周辺から見えない場所に配置する。

・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P20）

区　分	敷地面積	緑化面積	必要緑化面積※	緑化の内容
確認申請敷地	６，０７２㎡	１，６６２㎡	６０７㎡	建物屋上に太陽光発電装置を設置

※緑化推進制度に基づく必要緑化面積（建築物の敷地面積×10%（建ぺい率60%の場合））

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	添付図３「配置図」	未定
照明灯の方向	添付図３「配置図」	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、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P18）

1　防災協定等締結の有無

有：広島県及び広島市と「災害時における救援物資協定」を締結している。

2　防犯対策への協力

・録画機能付き防犯カメラを店内外に設置し、できるだけ死角を排除する。

・従業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１１０番通報を行う。

・営業時間外は駐車場を閉鎖する。