

「フレスタ中筋店」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	フレスタ中筋店 広島市安佐南区中筋四丁目125番2
設置者の氏名・住所	株式会社NTT西日本アセット・プランニング 代表取締役 松本 順一 大阪市中央区今橋二丁目5番8号
小売業者の氏名・住所	株式会社フレスタ 代表取締役 宗兼 邦生 広島市西区横川町三丁目2番36号
新設年月日	2020年(令和2年)11月1日
店舗面積の合計	1,219㎡
駐車場の収容台数	36台(総収容台数66台)
駐輪場の収容台数	35台(総収容台数63台)
荷さばき施設の面積	40㎡
廃棄物等の保管施設の容量	17㎡
開店時刻・閉店時刻	開店時刻:午前9時 閉店時刻:午後11時
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分～午後11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	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	: 2020年(令和2年)2月28日
届出概要の公告	: 2020年(令和2年)3月5日
届出書の縦覧	: 2020年(令和2年)3月5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	: 2020年(令和2年)4月10日(金)午後7時～午後8時(出席者:17名) 2020年(令和2年)4月11日(土)午前10時～午前11時(出席者:6名) ※2回とも新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、説明会の開催を中止し、出席者に説明会資料を配布(説明会后、電話等による意見なし)
住民等の意見提出	: 2020年(令和2年)3月5日～同年7月6日 (意見書の内容及び店舗設置者の対応は、別紙2のとおり)
本市意見の通知期限	: 2020年(令和2年)10月28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	3,928㎡		借地		
	計	3,928㎡				
周辺の土地利用	店舗・住居等(添付図2「周辺見取図」)					
施設面積 (届出書P14)	(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		
	屋上	0㎡	0㎡	148㎡	148㎡	
	1階	1,219㎡	28㎡	789㎡	2,036㎡	
計	1,219㎡	28㎡	937㎡	2,184㎡		

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	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	24台(うち身障者用2台)	42台(うち身障者用0台)
	利用時間帯	午前8時30分～午後11時30分	
	出入口の数	2箇所(入口1箇所・出口1箇所) 発券ブース無(カメラ式駐車場管理システム導入)	
指針計算式による 必要駐車台数 (届出書P4)	項目	指針計算式を用いた台数	
		その他地区	
	S:店舗面積(千㎡)	1.219	
	A:店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)	1351.24	
	(日來客数(人/日)=S×A)	(1,647)	
	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	0.612	
	必要駐車台数(台)(S×A×B×C÷D×E)	36	
1日当たりの来店台数 (ピーク時の1時間当たりの台数)	412 (59)		
◆ 届出台数:36台 = 指針式による必要駐車台数:36台			
〔方面別来店予測〕			
方面	比率	1日	ピーク時
北方面	25.4%	105台	15台
東方面	20.4%	84台	12台
南方面	27.7%	114台	16台
西方面	26.5%	109台	16台
計	100%	412台	59台
来店経路の設定	交通資料P8・P9「アクセスルート及び方面別来店交通量図」に記載		
経路等を来店客に知らせる方法 (届出書P7・P16)	<p>1 案内表示の設置(看板等) 駐車場内に駐車場出入口の位置及び運用方法の周知を図る誘導サイン及び路面標示を設ける。</p> <p>2 チラシの配布 オープン時等の折込チラシ上にアクセス道路を示した周辺地図を適宜掲載する。</p> <p>3 交通整理員の配置 オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を適宜配置する。 (設置者が行う交通対策等の予定) 計画地前の市道安佐南2区61号線の北側は、駐車場法で駐車場の出入口の設置が禁止されている幅員6m未満の道路である。そのため、幅員が6m以上ある市道安佐南2区61号線の南側より駐車場出入口へ右折入庫、左折出庫となるよう到来退店ルートの案内誘導を行う。</p>		

交通への支障を回避するための方策等 (届出書 P15)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 駐車場出入口の分離 駐車場出入口は入口と出口に分離し、入出庫車両の錯綜を防止する。</li> <li>2 駐車場出口の視認性の確保 駐車場出口付近は、出庫時の安全確認を阻害しないよう十分な視距を確保する。また、開店後の状況を見て、カーブミラーの設置を検討する。</li> <li>3 交通整理員の配置 オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を適宜配置し、円滑な交通誘導に努める。</li> <li>4 その他 開店後に交通混雑等の問題が発生した場合は、地元や関係機関等とも協議を行い、適宜必要な対策の検討、実施に努める。</li> </ol>
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P16)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 駐車場出入口付近の注意喚起 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場入口部分に「歩行者・通学路注意」のサインを設ける。</li> <li>・駐車場出口部分に一時停止線・「止まれ」の標示や「歩行者・通学路注意」のサインを設ける。</li> <li>・歩行者通路帯（自転車兼用）の出口部分に「とまれ」の標示を行う。</li> </ul> </li> <li>2 駐車場内の安全確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・車両と歩行者・自転車の来店動線を分離する（歩行者通路帯はカラー舗装）。</li> <li>・車両と歩行者の場内動線が錯綜しないよう車両動線を一方通行とする。</li> <li>・駐車場内に夜間照明を適切に設置する（閉店後消灯）。</li> </ul> </li> <li>3 交通整理員の配置 オープン時等混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を適宜配置し、歩行者の安全誘導に努める。</li> </ol>

(2) 駐輪場設置・運営計画

形式・収容台数	平面式 届出台数：36台 = 指針参考値による必要駐車台数：36台
管理体制 (届出書 P16)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 案内の表示方法 駐輪場付近に案内表示を設ける。</li> <li>2 整理員等の配置 従業員等により適宜巡回し、整理する。</li> <li>3 営業時間外の管理 敷地出入口を閉鎖する。</li> </ol>

(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	平日	休日		
	6:00-7:00	3台	3台		
	7:00-8:00	3台	3台		
	8:00-9:00	3台	2台		
	9:00-10:00	1台	0台		
	10:00-11:00	3台	0台		
	11:00-12:00	3台	3台		
	12:00-13:00	3台	1台		
	13:00-14:00	1台	0台		
	14:00-15:00	3台	1台		
	15:00-16:00	1台	0台		
	16:00-17:00	0台	0台		
	17:00-18:00	1台	1台		
	18:00-19:00	0台	0台		
19:00-20:00	0台	0台			
20:00-21:00	0台	0台			
21:00-22:00	0台	0台			
合計	25台		14台		
その他 (届出書 P7・P16)	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	2台 (4t車・10t車)	有 (荷さばき施設前余剰地で待機可)	有 (遮音フェンス高さ2m)	兼用2箇所 (出入口No.1・No.2)

(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)	区分	店舗面積 S	1.219 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	1.219 千㎡	0.208	0.254t	1	0.10	2.540 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計			0.254t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.219 千㎡	0.007	0.009t	1	0.15	0.060 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.009t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.219 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	1.219 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	1.219 千㎡	0.169	0.206t	1	0.55	0.375 ㎡	
	6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t				
	計			0.206t				
その他の可燃性廃棄物等	-	1.219 千㎡	0.054	0.066t	1	0.38	0.174 ㎡	
	計			0.066t				
排出予測量							合計	3.8 ㎡
保管施設容量	17 ㎡ ( > 指針必要容量 3.8 ㎡)							
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 P17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マイバッグ持参運動を推進し、レジ袋の削減を図る。</li> <li>・リサイクル製品等環境配慮型商品の販売を推進する。</li> <li>・青果、鮮魚、惣菜、精肉のバラ売りを実施する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶の店頭回収、リサイクルを実施する。</li> </ul>							
食品加工場等 (届出書 P19)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 面積：172 ㎡</li> <li>2 加工内容：ベーカリー、サンド、惣菜、寿司の調理、鮮魚、青果の加工等</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>							

(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)
	A地点	36.6dB (55dB)	27.3dB (45dB)
	B地点	48.1dB (55dB)	41.6dB (45dB)
	C地点	45.5dB (55dB)	39.2dB (45dB)
	D地点	40.1dB (55dB)	33.6dB (45dB)
	E地点	47.6dB (55dB)	39.2dB (45dB)
[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。			
夜間騒音レベルの 最大値の予測 (届出書 P11・12)	区分	店舗側敷地境界：最大値(規制基準値)	住居側：最大値(規制基準値)
	a地点	29.8dB (45dB)	(住居側敷地境界：来客車両速度20km/h) E地点：53.5dB (45dB) (住居側敷地境界：来客車両速度8km/h) E地点：46.0dB (45dB) (住居受音点：来客車両速度8km/h) E2地点：45.1dB (45dB)
	b地点	39.7dB (45dB)	
	c地点	42.1dB (45dB)	
	d地点	43.8dB (45dB)	
	e地点	61.5dB (45dB)	
夜間騒音レベルの 最大値の予測 (届出書 P11・12)	[予測地点] 添付図2「周辺見取図」・3「配置図」 [予測結果] 店舗側敷地境界では、e地点で来客車両走行音が規制基準値を上回る。 e地点は道路との敷地境界であるため、住居側敷地境界(予測地点E)で再予測を行ったが、なお規制基準値を上回るため、対策として、駐車場内への徐行運転(走行速度8km/h以下)の注意喚起サインの設置や「徐行」の路面標示により車両走行音の低減化を図り、周辺住居に与える影響の緩和に努める。 駐車場内の車両走行速度を8km/hとした場合は、住居側敷地境界(予測地点E)では規制基準値を上回るものの、実際の影響を受ける住居地点(予測地点E2)では規制基準値を満足することから、周辺の生活環境への影響は少ないと考えられるが、開店後に苦情等が生じた場合には、誠意をもって対応し、事業者の責任においてその解決に努める。		

騒音対策 (届出書 P17・18)	1 荷さばき施設及び作業の騒音対策		
	〔施設〕		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>荷さばき施設（作業場所）を屋内に配置する。</li> <li>荷さばき施設の北側に遮音フェンスを設置する。</li> </ul>		
	〔作業〕		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>搬入車両の不必要なアイドリングの禁止と徐行運転を徹底する。</li> <li>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。</li> </ul>		
	2 屋外でのBGM等の営業宣伝活動に伴う騒音対策		
<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外BGM等の使用なし。</li> </ul>			
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>低騒音型の設備機器を優先導入し、室外機は屋上に設置する。</li> <li>室外機置場の周囲に緩衝帯（屋上駐車場の壁面立ち上げ）を設ける。</li> <li>定期的に保守点検を実施し、経年による騒音の増加に注意する。</li> <li>必要時間外は、運転を停止する。</li> </ul>
	冷凍機設備室外機	6台	<ul style="list-style-type: none"> <li>低騒音型の設備機器を優先導入し、室外機は屋上に設置する。</li> <li>室外機置場の周囲に緩衝帯（屋上駐車場の壁面立ち上げ）を設ける。</li> <li>定期的に保守点検を実施し、経年による騒音の増加に注意する。</li> </ul>
	送風機（換気扇）	33台	<ul style="list-style-type: none"> <li>低騒音型機種を優先して導入する。</li> <li>規模が大きい換気扇は、屋上へ排気口を設ける。</li> <li>必要時間外は、運転を停止する。</li> </ul>
4 駐車場の騒音対策			
〔施設〕			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>			
〔運用〕			
<ul style="list-style-type: none"> <li>徐行運転（8km/h以下）、アイドリングストップを呼びかけるサインを設置する。</li> <li>閉店後は駐車場出入口を閉鎖する。</li> </ul>			
5 廃棄物収集作業の騒音対策			
〔施設〕			
<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし。</li> </ul>			
〔運用〕			
<ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物収集車両の徐行運転及び作業人員への騒音防止意識を徹底する。</li> <li>廃棄物収集作業の時間短縮のため、廃棄物の減量化に努める。</li> </ul>			
6 発生する騒音への一般的対策の内容			
<ul style="list-style-type: none"> <li>緑地帯の設置（騒音軽減効果が見込まれるもの）：無</li> <li>閉店後に騒音に関する苦情が発生した場合には、誠意を持って対応し、事業者の責任においてその解決に努める。</li> </ul>			

(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〕			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に緑地帯を設け、緑化に努める。</li> <li>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、周辺の街並みとの調和に配慮する。</li> </ul>			
	〔景観への配慮〕			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所数にとどめる。</li> <li>室外機等の設備機器は、周辺から見えない屋上に配置する。</li> <li>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。</li> </ul>			
緑化計画 (届出書 P19)	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
	3, 729㎡	427㎡	373㎡	芝張
	※建築確認申請の建築物の敷地面積			
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」・4「2階平面図」	添付図3「配置図」・4「2階平面図」	
	照明灯の方向	添付図3「配置図」・4「2階平面図」	添付図3「配置図」・4「2階平面図」	
	照明の強さ	添付図3「配置図」・4「2階平面図」	添付図3「配置図」・4「2階平面図」	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポット式照明器具を使用し、駐車場面・広告塔面のみを照射する。</li> <li>必要最低限度の照明点灯にとどめ、必要時間外は消灯する。</li> </ul>		

(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>有：「災害時における食料・生活必需品の緊急調達及び供給等の協力に関する協定」を広島市と締結済み（株式会社フレスタ）。</li> <li>災害時には、屋上駐車場等を避難場所として開放する。</li> </ul>
	2 防犯対策への協力
	<ul style="list-style-type: none"> <li>保安責任者（店長）を配置し、防犯設備等の維持管理や従業員に対する防犯指導を行うなど保安体制を整える。</li> <li>録画機能付き防犯カメラを防犯上の観点から効果的に設置する（店内・駐車場に設置予定）。</li> <li>夜間照明の適切な設置や必要な防犯機器の備え付けに努める。</li> <li>従業員や私服警備員による巡回を適宜実施する。</li> <li>事務所等への一般客の立入りを制限する表示を設ける。</li> <li>閉店後、駐車場出入口を閉鎖し、建物は機械警備を行う。</li> <li>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。</li> </ul>