

「(仮称) ハローズ草津新町店」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	(仮称) ハローズ草津新町店 広島市西区草津新町一丁目20番3ほか
設置者の氏名・住所	JR西日本プロパティーズ株式会社 代表取締役 森 克明 東京都港区芝五丁目34番6号
小売業者の氏名・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26番7号 ほか未定
新設年月日	2021年(令和3年)4月12日
店舗面積の合計	2,092㎡
駐車場の収容台数	69台(総収容台数106台)
駐輪場の収容台数	60台(総収容台数96台)
荷さばき施設の面積	40㎡
廃棄物等の保管施設の容量	21㎡
開店時刻・閉店時刻	開店時刻:午前0時 閉店時刻:午後12時 (24時間)
駐車場利用可能時間帯	午前0時~午後12時(24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	No.1:午前6時~午後10時 No.2:午後10時~午前9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)8月11日
届出概要の公告	: 2020年(令和2年)8月12日
届出書の縦覧	: 2020年(令和2年)8月12日~同年12月14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)9月11日(金) 出店計画の周知チラシの折込 (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、出店計画の周知チラシを配布したが、問い合わせはなかった。)
住民等の意見提出	: 2020年(令和2年)8月12日~同年12月14日 (意見なし)
本市意見の通知期限	: 2021年(令和3年)4月11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	7,103㎡		自己所有		
	計	7,103㎡				
周辺の土地利用	事業所・住居等(添付図2「周辺見取図」)					
施設面積 (届出書P15)	(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		
	本棟1階	2,092㎡	0㎡	844㎡	2,936㎡	鉄骨造・地上1階
	別棟1階	0㎡	99㎡	0㎡	99㎡	鉄骨造・地上1階
計	2,092㎡	99㎡	844㎡	3,035㎡		

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	
	形式	平面駐車場(自走式)	
	収容台数	106台(うち身障者用1台)	
	利用時間帯	午前0時~午後12時(24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P4)	項目		指針計算式を用いた台数
			其他地区
	S:店舗面積(千㎡)		2.092
	A:店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)		1316.32
	(日來客数(人/日)=S×A)		(2,754)
	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		0.692
	必要駐車台数(台)(S×A×B×C÷D×E)		69
	1日当たりの来店台数 (ピーク時の1時間当たりの台数)		689 (99)
	◆ 届出台数:69台 = 指針式による必要駐車台数:69台		
〔方面別来店予測〕			
方面	比率	1日	ピーク時
北方面	45.5%	314台	45台
東方面	18.9%	130台	19台
南西方面	0.9%	6台	1台
北西方面	34.7%	239台	34台
計	100%	689台	99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)	<ol style="list-style-type: none"> 案内表示の設置(看板等) 駐車場出入口付近に案内サインを設置する。 チラシの配布 オープン時の折込チラシ及びホームページ上にアクセス道路を示した周辺地図を掲載する。 交通整理員の配置 オープン時には、駐車場出入口等に交通整理員を適宜配置し、円滑な交通誘導に努める。その後も状況に応じた必要な対応を行う。 		

交通への支障を回避するための方策等 (届出書 P16)	<ol style="list-style-type: none"> 1 駐車場出入口の分散確保 駐車場出入口を分散確保し、方面別に円滑な交通処理を行う。 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。 3 幅広駐車区画の整備 比較的ゆったりとした駐車区画（幅 2.6 m）とし、円滑な駐車処理ができるようにする。 4 交通整理員の配置 オープン時には、駐車場出入口等に交通整理員を適宜配置し、円滑な交通誘導に努める。その後も状況に応じた必要な対応を行う。 5 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。
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P17)	<ol style="list-style-type: none"> 1 駐車場出入口付近の注意喚起 駐車場出入口付近は十分な視認性を確保し、停止線の標示と歩行者への注意を促すサインを設置する。 2 駐車場内の安全確保 近隣小学校開校日は、駐車場出入口No.3（北側）を午前 8 時 30 分まで閉鎖し、通学児童の安全確保を図る。 3 駐車場内の安全確保 <ul style="list-style-type: none"> ・車両と歩行者、自転車の来店動線を分離する。 ・店舗前付近での事故防止のため、店舗前の駐車区画には車止めに加えバリカーを設置する。 ・駐車場内に夜間照明を適切に設置する。 4 交通整理員の配置 オープン時には、駐車場出入口等に交通整理員を適宜配置し、安全誘導に努める。その後も状況に応じた必要な対応を行う。

(2) 駐輪場設置・運営計画

形式・収容台数	平面式 届出台数：60台 = 指針参考値による必要駐輪台数：60台
管理体制 (届出書 P17)	<ol style="list-style-type: none"> 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 24 時間営業のため該当なし。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	40 m ²				
作業可能時間帯	No.1：午前 6 時～午後 10 時 No.2：午後 10 時～午前 9 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・8)	時間帯	No.1	No.2		
	6:00-7:00	0台	3台		
	7:00-8:00	2台	1台		
	8:00-9:00	1台	0台		
	9:00-10:00	3台	0台		
	10:00-11:00	3台	0台		
	11:00-12:00	3台	0台		
	12:00-13:00	1台	0台		
	13:00-14:00	2台	0台		
	14:00-15:00	1台	0台		
	15:00-16:00	0台	0台		
	16:00-17:00	0台	0台		
	17:00-18:00	0台	0台		
	18:00-19:00	1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		
	22:00-23:00	0台	0台		
	23:00-24:00	0台	1台		
	0:00-1:00	0台	0台		
	1:00-2:00	0台	0台		
	2:00-3:00	0台	1台		
	3:00-4:00	0台	0台		
	4:00-5:00	0台	0台		
5:00-6:00	0台	2台			
合計	17台		8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	2台 (軽・バン～6t車)	無	有 (遮音フェンス高さ 1.8m)	兼用 1 箇所 (出入口No.2)
	2	1台 (2t～6t車)	無	無	兼用 2 箇所 (出入口No.1)

(4) 廃棄物等の保管施設の配置・運営計画

算出根拠 (届出書 P13) ※指針計算式により算出	区分	店舗面積 S	2.092 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	2.092 千㎡	0.208	0.435t	1	0.10	4.350 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計			0.435t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	2.092 千㎡	0.007	0.015t	1	0.15	0.100 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.015t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	2.092 千㎡	0.006	0.013t	1	0.30	0.043 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.002	0.000t			
		計			0.013t			
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	2.092 千㎡	0.020	0.042t	1	0.04	1.050 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
計			0.042t					
生ごみ等	6,000 ㎡以下	2.092 千㎡	0.169	0.354t	1	0.55	0.644 ㎡	
	6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t				
	計			0.354t				
その他の可燃性廃棄物等	-	2.092 千㎡	0.054	0.113t	1	0.38	0.297 ㎡	
	計			0.113t				
						排出予測量	合計 6.5 ㎡	
保管施設容量	21 ㎡ (>指針必要容量 6.5 ㎡)							
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 P18)	<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。 ・リサイクル製品等環境配慮型商品の販売を推進する。 ・ばら売りや量り売りをを行い、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。 ・障がい者施設や子ども食堂、ホームレス支援団体などへ賞味期限接近食品や包装不良商品を提供する取り組みに協力する。 ・揚物用の廃油、牛脂、魚あら等の食品廃棄物は、業者委託により再資源化する。 ・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。 ・食品トレイ、牛乳パック、アルミ・スチール缶、ペットボトルの店頭回収・リサイクルを実施する(ペットボトルキャップについては、売却益を寄付する)。 							
食品加工場等 (届出書 P20)	<ol style="list-style-type: none"> 1 面積：257 ㎡ 2 加工内容：ベーカリー、サンド、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 污水対策：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	48.4dB (55dB)	42.3dB (45dB)	
	B地点	48.2dB (55dB)	43.0dB (45dB)	
	C地点	44.0dB (55dB)	42.3dB (45dB)	
	D地点	52.2dB (55dB)	38.8dB (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	最大値(規制基準値) 住居側敷地境界	最大値(規制基準値) 住居側敷地境界(対策後)
	a地点	50.9dB (45dB)	A地点：44.9dB (45dB)	—
	b地点	60.2dB (45dB)	B地点：59.2dB (45dB)	B地点：39.8dB (45dB)
	c地点	81.1dB (45dB)	C地点：73.6dB (45dB)	C地点：55.7dB (45dB)
	d地点	37.5dB (45dB)	—	—
	e地点	39.5dB (45dB)	—	—
〔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、a地点、b地点、c地点で規制基準値を超過する。 a地点、b地点、c地点は道路との敷地境界であるため、等価騒音レベルの予測地点である住居側敷地境界(A地点、B地点、C地点)で再予測を行った。 来客車両走行音の再予測結果は、A地点、B地点では規制基準値を満足するが、C地点では規制基準値を超過する。対策として、駐車場内への徐行運転(走行速度8km/h以下)を促すサインの設置により車両走行音の低減化を図ることとし、その結果、C地点では規制基準値を満足する。 荷さばき車両走行音の再予測結果は、B地点、C地点でも規制基準値を超過する。対策として、駐車場内での徐行運転(走行速度5km/h以下)の遵守により車両走行音の低減化を図ることとし、その結果、B地点では規制基準値を満足するが、C地点では規制基準値をなお超過する。 荷さばき車両の後進ブザー音の再予測結果は、B地点、C地点でも規制基準値を超過する。対策として、夜間は後進ブザー音を鳴らさないようにする。 荷さばき作業の台車走行音及び荷おろし音の再予測結果は、C地点でも規制基準値を超過する。C地点では、荷さばき車両走行音も規制基準値を超過しているが、現状は事業所(オフィスビル)で夜間の影響はなく、当面住居が立地する可能性も低いと考えられる。よって、将来の開発状況に応じて、必要な対策を検討することとする。				

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]															
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住居に近接しない位置に配置する。 ・荷さばき施設No.1の西側に遮音フェンス(高さ1.8m)を設置する。 															
	[作業]															
	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき車両の最徐行運転(5km/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。 ・夜間及び早朝の搬入は店頭から行い、夜間は荷さばき車両の後進ブザー音を鳴らさないようにする。 															
	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"> ・屋外BGM等の使用なし。 																
3 室外機・送風機の騒音対策																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>設置台数</th> <th>騒音対策等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>冷却塔</td> <td>0台</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>冷暖房設備室外機</td> <td>29台</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 ・規模が大きい室外機の夜間稼働を一部停止する。 </td> </tr> <tr> <td>冷凍機設備室外機</td> <td>13台</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 </td> </tr> <tr> <td>送風機(換気扇)</td> <td>32台</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置に設置する。 </td> </tr> </tbody> </table>	項目	設置台数	騒音対策等	冷却塔	0台	—	冷暖房設備室外機	29台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 ・規模が大きい室外機の夜間稼働を一部停止する。 	冷凍機設備室外機	13台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 	送風機(換気扇)	32台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置に設置する。
項目	設置台数	騒音対策等														
冷却塔	0台	—														
冷暖房設備室外機	29台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 ・規模が大きい室外機の夜間稼働を一部停止する。 														
冷凍機設備室外機	13台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置(屋上)に設置する。 														
送風機(換気扇)	32台	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・周辺住居に影響が少ない位置に設置する。 														
4 駐車場の騒音対策																
[施設]																
<ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 																
[運用]																
<ul style="list-style-type: none"> ・徐行運転(8km/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。 ・駐車場出入口No.3(北側)は午後10時から午前6時(近隣小学校開校日は午前8時30分)まで閉鎖する。 																
5 廃棄物収集作業の騒音対策																
[施設]																
<ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 																
[運用]																
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 																
6 発生する騒音への一般的対策の内容																
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 																

(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] <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に緑地帯を設け、緑化に努める。 ・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。 [景観への配慮] <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>敷地面積</th> <th>緑化面積(予定)</th> <th>必要緑化面積</th> <th>緑化の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗施設敷地</td> <td>6,857.87m²</td> <td>686m²</td> <td>685.78m²</td> <td>芝張・壁面緑化</td> </tr> <tr> <td>併施設敷地</td> <td>244.96m²</td> <td>25m²</td> <td>24.49m²</td> <td>芝張</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,102.83m²</td> <td>711m²</td> <td>710.27m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※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))</p>					区分	敷地面積	緑化面積(予定)	必要緑化面積	緑化の内容	店舗施設敷地	6,857.87m ²	686m ²	685.78m ²	芝張・壁面緑化	併施設敷地	244.96m ²	25m ²	24.49m ²	芝張	合計	7,102.83m ²	711m ²	710.27m ²	
区分	敷地面積	緑化面積(予定)	必要緑化面積	緑化の内容																					
店舗施設敷地	6,857.87m ²	686m ²	685.78m ²	芝張・壁面緑化																					
併施設敷地	244.96m ²	25m ²	24.49m ²	芝張																					
合計	7,102.83m ²	711m ²	710.27m ²																						
照明計画 (届出書 P21)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>屋外照明</th> <th>広告塔照明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>照明灯の配置</td> <td>添付図3「配置図」</td> <td>添付図3「配置図」</td> </tr> <tr> <td>照明灯の方向</td> <td>添付図3「配置図」</td> <td>添付図3「配置図」</td> </tr> <tr> <td>照明の強さ</td> <td>添付図3「配置図」</td> <td>添付図3「配置図」</td> </tr> <tr> <td>点灯時間</td> <td>日没から夜明けまで</td> <td>日没から夜明けまで</td> </tr> <tr> <td>光害対策</td> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> ・スポット式LED照明器具を使用し、駐車場面・サイン面のみを照射する。 ・必要最低限度の照明点灯にとどめる。 </td> </tr> </tbody> </table>				項目	屋外照明	広告塔照明	照明灯の配置	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」	照明灯の方向	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」	照明の強さ	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」	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	<ul style="list-style-type: none"> ・スポット式LED照明器具を使用し、駐車場面・サイン面のみを照射する。 ・必要最低限度の照明点灯にとどめる。 				
項目	屋外照明	広告塔照明																							
照明灯の配置	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」																							
照明灯の方向	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」																							
照明の強さ	添付図3「配置図」	添付図3「配置図」																							
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	<ul style="list-style-type: none"> ・スポット式LED照明器具を使用し、駐車場面・サイン面のみを照射する。 ・必要最低限度の照明点灯にとどめる。 																								

(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)	<ol style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラ(店内・駐車場内)を設置する。 ・「こども110番の家」に登録し、子どもたちの緊急避難場所としての機能を担う。 ・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、必要に応じて警察とも連携して対応する。 ・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。
--------------------------------	---