

「(仮称)ダイレックス広島商工センター店」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)ダイレックス広島商工センター店 広島市西区商工センター七丁目1番7		
大規模小売店舗の設置者	オリックス不動産株式会社 代表取締役 深谷 敏成 東京都港区浜松町二丁目3番1号		
小売業者の氏名・住所	氏名(名称)	代表者	住所
	ダイレックス株式会社	代表取締役 多田 高志	佐賀県佐賀市高木瀬町大字長瀬930番地
新設年月日	2021年(令和3年)9月13日		
店舗面積の合計	1,607㎡		
駐車場の収容台数	50台(総収容台数119台)		
駐輪場の収容台数	22台		
荷さばき施設の面積	22㎡		
廃棄物等の保管施設の容量	10㎡		
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	2箇所		
荷さばき施設利用可能時間帯	午前0時~午後12時(24時間)		

【当該届出に係る手続の経緯】

届出の提出・受理	: 2021年(令和3年)1月12日
届出概要の公告	: 2021年(令和3年)1月15日
届出書の縦覧	: 2021年(令和3年)1月15日~同年5月17日
行政関係者からの意見	: (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	: 2021年(令和3年)3月5日(金)午後7時~ (出席者:0名) 2021年(令和3年)3月6日(土)午前10時~午前10時40分(出席者:8名) (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	: 2021年(令和3年)1月15日~同年5月17日 (意見書の提出なし)
本市意見の通知期限	: 2021年(令和3年)9月12日

2 予定地について

用途地域	準工業地域(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	4,974㎡	借地			
	計	4,974㎡				
周辺の土地利用	事業所等(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		
	屋階	0㎡	0㎡	79㎡	79㎡	鉄骨造・ 地上1階
	1階	1,607㎡	0㎡	749㎡	2,356㎡	
計	1,607㎡	0㎡	828㎡	2,435㎡		

3 新設に当たっての配慮事項

(1) 駐車場の設置・運営計画

収容台数・形式(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	55台(うち身障者用2台)	64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)	
指針計算式による必要駐車台数(届出書P3)	項目	指針計算式を用いた台数	
		其他地区	
	S:店舗面積(千㎡)	1.607	
	A:店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)	1335.72	
	(日來客数(人/日)=S×A)	(2,147)	
	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	0.647	
必要駐車台数(台)(S×A×B×C÷D×E)	50		
1日当たりの来店台数	537		
(ピーク時の1時間当たりの台数)	(77)		
◆ 届出台数:50台 = 指針式による必要駐車台数:50台			
〔方面別来店予測〕			
方面	比率	1日	ピーク時
北東方面	21.0%	113台	16台
東方面	17.3%	93台	13台
西方面	19.9%	107台	16台
北西方面	41.8%	224台	32台
計	100%	537台	77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 P6・P17)	<ol style="list-style-type: none"> 案内表示の設置 駐車場内への案内誘導サインの設置及び路面標示により、駐車場出入口の位置や運用方法の周知を図る。 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 オープン時など混雑が予想される場合には、交通誘導員を適宜配置し、円滑な交通誘導に努める。 (設置が行う交通対策等の予定) <ul style="list-style-type: none"> 市道西5区218号線混雑時には、駐車場出入口No.1(東側出入口)で左折出庫誘導(誘導サイン設置)を行い、商工センター7丁目交差点を左折、市道西5区230号線を西進、新八幡川橋北交差点を直進、新八幡川南交差点を右折する迂回ルートを選択できるようにする。 印刷団地前交差点の東方面からの右折来店ルートについて、開店後に交通混雑が発生する場合は、交通の分散を図る対策を講じる。
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"> 駐車場出入口の円滑化 <ul style="list-style-type: none"> 駐車場内の一方通行化により、入庫車両を場内に引き込む動線とするとともに、十分な駐車台数を確保し(指針台数50台<整備台数119台)、入庫待ちが生じないように配慮する。 駐車場出入口No.1(東側)の出口部分は、右折と左折の出庫動線を分離する幅員5.5mを確保するとともに、混雑時は左折出庫誘導により、印刷団地前交差点付近での混雑回避を図る。 駐車場出入口No.2(南側)の出口部分に左折出庫の矢印標示及び前面道路一方通行のサインを設置し、逆走を防止する。 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、交通誘導員を適宜配置し、円滑な交通誘導に努める。 その他 開店後に交通混雑等の問題が発生した場合は、関係機関とも協議を行い、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"> 駐車場出入口の視認性の確保 駐車場出入口付近は十分な視認性を確保し、一時停止線を設け注意喚起を行う。 歩行者動線の分離 公道からの歩行者通路帯及び階段を設け、車両と歩行者の来店動線を分離する。 夜間照明の設置 駐車場内に夜間照明を適切に設置する(営業時間外消灯)。 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、交通誘導員を適宜配置し、歩行者通行の安全確保に努める。

(2) 駐輪場設置・運営計画

収容台数	22台 平面式 (>既存店実績による必要駐輪台数15台)
管理体制 (届出書 P16)	<ol style="list-style-type: none"> 案内の表示方法 駐輪場区域、自転車マークを標示する。 整理員等の配置 従業員等により適宜巡回し、整理する。 営業時間外の管理 駐車場出入口を閉鎖する。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	22㎡				
作業可能時間帯	午前0時～午後12時(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 P7)	時間帯	4t車	10t車	計	
	6:00-7:00	3台	0台	3台	
	7:00-8:00	0台	0台	0台	
	8:00-9:00	1台	0台	1台	
	9:00-10:00	2台	0台	2台	
	10:00-11:00	1台	0台	1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	1台	0台	1台	
	14:00-15:00	1台	0台	1台	
	15:00-16:00	1台	0台	1台	
	16:00-17:00	1台	0台	1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	0台	0台	0台	
	20:00-21:00	1台	0台	1台	
	21:00-22:00	1台	0台	1台	
	22:00-23:00	0台	0台	0台	
	23:00-24:00	0台	0台	0台	
	0:00-1:00	0台	0台	0台	
1:00-2:00	0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	1台	0台	1台		
5:00-6:00	1台	1台	2台		
合計	15台	1台	16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(4t車・10車)	有 (建物西側余剰地内で待機可)	無	専用1箇所

(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	1.607 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	1.607 千㎡	0.208	0.334t	1	0.10	3.340
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計			0.334t			
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.607 千㎡	0.007	0.011t	1	0.15	0.073
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計			0.011t			
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.607 千㎡	0.006	0.010t	1	0.30	0.033
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.002	0.000t			
		計			0.010t			
	プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.607 千㎡	0.020	0.032t	1	0.04	0.800
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
計			0.032t					
生ごみ等	6,000 ㎡以下	1.607 千㎡	0.169	0.272t	1	0.55	0.495	
	6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t				
	計			0.272t				
その他の可燃性廃棄物等	-	1.607 千㎡	0.054	0.087t	1	0.38	0.229	
	計			0.087t				
排出予測量						合計 5.0 ㎡		
保管施設容量	10 ㎡ (>必要容量 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 P17)	<ul style="list-style-type: none"> ・過剰包装、梱包の抑制による廃棄物の減量化を図る。 ・ダンボール等の資源化物の分別保管を徹底し、業者委託による再資源化を図る。 							
食品加工場等 (届出書 P20)	<ol style="list-style-type: none"> 面積：156 ㎡ 加工内容：惣菜、寿司の調理、鮮魚、青果、精肉の加工等 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。 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 P8・9)	区分	昼間 (環境基準値)	夜間 (環境基準値)
	A地点	43dB (55dB)	33dB (45dB)
	B地点	43dB (55dB)	32dB (45dB)
	C地点	45dB (60dB)	34dB (50dB)
	D地点	46dB (60dB)	35dB (50dB)
[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 P10・11)	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
	a 地点 (A地点)	荷さばき車両走行音 : 64dB (50dB)	荷さばき車両走行音 : 49dB (45dB)
		荷さばき車両後進ブザー音 : 74dB (50dB)	荷さばき車両後進ブザー音 : 61dB (45dB)
		荷さばき荷おろし音 : 53dB (50dB)	荷さばき荷おろし音 : 41dB (45dB)
	b 地点	来客車両走行音 : 62dB (50dB)	来客車両走行音 : 40dB (45dB)
	c 地点	来客車両走行音 : 60dB (50dB)	来客車両走行音 : 38dB (50dB)
	d 地点	空調室外機音 : 54dB (50dB)	空調室外機音 : 34dB (50dB)
		換気扇音 : 55dB (50dB)	換気扇音 : 33dB (50dB)
	区分	[対策後] 最大値 (規制基準値) / 住居側敷地境界	
	A地点	荷さばき車両走行音 : 41dB (45dB) ※走行速度 5km/h 以下 荷さばき車両後進ブザー音 : 0dB (45dB) ※ブザー停止	
[予測地点] 添付図2「周辺見取図」・3「配置図」 [予測結果] (店舗側敷地境界での予測結果) 全地点で規制基準値を上回っている。 (店舗側敷地境界で規制基準値を上回る騒音発生源の等価騒音レベル予測地点での予測結果) 荷さばき車両の走行音及び後進ブザー音がA地点で規制基準値を上回っている。 (等価騒音レベル予測地点で規制基準値を上回る騒音発生源の騒音対策後の予測結果) 夜間の騒音対策として、荷さばき車両の徐行運転 (走行速度 5km/h 以下) 及び後進ブザー音の停止の徹底により騒音の低減化に努める。その結果、A地点では規制基準値を満足する。			

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]														
	・周辺住居に近接しない位置に配置する。														
	・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]														
	・搬入車両のアイドリングの禁止と最徐行運転 (5 km/h 以下) を徹底する。														
・夜間 (午後 10 時～午前 6 時) の荷さばき作業時には、搬入車両の後進ブザー音を停止する。															
・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															
<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>22 台</td> <td>・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。</td> </tr> <tr> <td>冷凍機設備室外機</td> <td>5 台</td> <td>・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。</td> </tr> <tr> <td>送風機 (換気扇)</td> <td>31 台</td> <td>・低騒音型を優先して導入する。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。</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	22 台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。	冷凍機設備室外機	5 台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。	送風機 (換気扇)	31 台	・低騒音型を優先して導入する。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。
項目	設置台数	騒音対策等													
冷却塔	0 台	—													
冷暖房設備室外機	22 台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。													
冷凍機設備室外機	5 台	・低騒音型を優先して導入し、定期的にメンテナンスを行う。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。													
送風機 (換気扇)	31 台	・低騒音型を優先して導入する。 ・周辺住居に近接しない位置に配置する。													
4 駐車場の騒音対策															
[施設]															
・特になし。															
[運用]															
・駐車場内にアイドリングストップを呼びかけるサインを設置する。															
・駐車場は閉店後閉鎖する。															
5 廃棄物収集作業の騒音対策															
[施設]															
・周辺住居に近接しない位置で廃棄物収集作業を行う。															
[運用]															
・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															
・緑地帯の設置 (騒音軽減効果が見込まれるもの) : 無															
・閉店後に苦情等が生じた場合には、誠意をもって対応し、合理的な範囲内で必要な配慮を行う。															

(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] ・外壁等の色彩について刺激的な色彩を避け、周辺環境との調和を図るとともに、広島市景観計画及び屋外広告物条例のガイドラインや基準を順守し、関係機関との協議、届出を行う。 ・屋外照明、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)	敷地面積	緑化面積	緑化条例に基づく 必要緑化面積
	4,974 m ²	511 m ²	497 m ²
	緑化の内容 芝張・壁面緑化		
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・屋階平面図」	添付図 3 「配置図」
	照明灯の方向	駐車場面	広告サイン面
	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・広告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 P17・18)	1 防災協定等締結の有無 無：行政から具体的な協力要請があれば、必要な協力を検討する。 2 防犯対策への協力 ・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。 ・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 (駐車場内には赤外線カメラを設置予定) など必要な防犯設備を整備する。 ・事務所等への一般客の立入りを制限する表示を設ける。 ・駐車場内に夜間照明を適切に設置する (営業時間外消灯)。 ・従業員や私服警備員による巡回を適宜実施し、閉店後は機械警備を行う。 ・駐車場は閉店後閉鎖する。 ・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。