

「西村ジョイJOYPRO五日市店」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	西村ジョイJOYPRO五日市店 広島市佐伯区五日市町大字石内字笹ヶ原10489番の一部ほか		
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
	西村ジョイ株式会社	代表取締役 西村 久	香川県高松市成合町891番地1
	株式会社オートバックス 南日本販売	代表取締役 西川 征宏	広島市南区東雲三丁目7番18号
新設年月日	2022年(令和4年)2月11日		
店舗面積の合計	4,420㎡		
駐車場の収容台数	120台(総収容台数121台)		
駐輪場の収容台数	5台		
荷さばき施設の面積	48㎡		
廃棄物等の保管施設の容量	33㎡		
開店時刻・閉店時刻	開店時刻:午前7時 閉店時刻:午後10時		
駐車場利用可能時間帯	午前6時30分～午後10時30分		
駐車場出入口の数	1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	: 2021年(令和3年)6月10日
届出概要の公告	: 2021年(令和3年)6月11日
届出書の縦覧	: 2021年(令和3年)6月11日～同年10月11日
行政関係者からの意見	: (内容及び店舗設置者の対応は、別紙のとおり)
住民等への説明会	: 2021年(令和3年)7月31日(土) 新設届出内容の周知チラシの新聞折込み (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、新設届出内容の周知チラシを新聞折込みで配布。地元町内会(山田町町内会・山田新町町内会)の回覧板で住民へ回覧。 →問合せなし)
住民等の意見提出	: 2021年(令和3年)6月11日～同年10月11日 (意見書の提出なし)
本市意見の通知期限	: 2022年(令和4年)2月10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	11,855㎡		借地		
	計	11,855㎡				
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		
	1階	4,420㎡	0㎡	480㎡	4,900㎡	鉄骨造・地上1階
計	4,420㎡	0㎡	480㎡	4,900㎡		

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P16)	区分	No.1	No.2	
	形式	平面駐車場(自走式)	平面駐車場(自走式)	
	収容台数	73台(うち身障者用2台)	48台(うち身障者用0台)	
	利用時間帯	午前6時30分～午後10時30分	午前6時30分～午後10時30分	
	出入口の数	1箇所(発券ブース無)		
指針による必要駐車台数(届出書P3)	176台			
特別な事情による必要駐車台数(届出書P4)	「JOYPRO(ジョイプロ)」の業態は、主にプロの建築業者や職人を対象に業務用の建築資材・金物、工具等を専門に扱う店舗である。そのため、客層が限定され、一般のホームセンターに比べて客数は少なく、資材等のスペースが店舗面積に大きく反映されるため、店舗面積あたりの来客数比も少ない傾向にある。また、主要な来店手段は自動車である。 「オートバックス」の業態は、自動車用品を扱う店舗であるため、来店手段は専ら自動車である。これらの業態特性を踏まえ、類似既存店の実績等に基づき必要駐車台数を算定した。			
	項目	JOYPRO	オートバックス	計
	S:店舗面積(千㎡)	3.865	0.555	—
	A:店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)	307.20	1,378	—
	(日來客数(人/日)(S×A))	(1,187)	(765)	(1,952)
	B:ピーク率(%)	9.7%	14.4%	—
	C:自動車分担率(%)	91.1%	100%	—
	D:平均乗車人員(人/台)	1.0	2.0	—
	E:平均駐車時間係数	0.854	0.551	—
	必要駐車台数(台)(S×A×B×C÷D×E)	90	30	120
1日当たりの来店台数(台)(S×A×C÷D)	1,081	383	1,464	
(ピーク時の1時間当たりの台数(台)(S×A×B×C÷D))	(105)	(55)	(160)	
◆ 届出台数:120台 = 特別な事情による必要駐車台数:120台				
〔方面別来店予測〕				
方面	比率	1日	ピーク時	
北方面	3.7%	54台	6台	
北西方面	10.7%	157台	17台	
東方面	15.4%	225台	25台	
南方面	63.4%	928台	101台	
西方面	6.8%	100台	11台	
計	100%	1,464台	160台	
来店経路の設定	交通資料P7・P10「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"> <li>案内表示の設置 駐車場内への案内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。</li> <li>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。</li> <li>交通整理員の配置 開店時は、駐車場出入口及び駐車場内に交通誘導員を配置し、円滑な誘導に努める。その後も状況に応じて適宜対応する。</li> </ol>
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"> <li>駐車場内の円滑化 駐車場内の動線を基本的に一方通行とし、主従を明確にする停止線・矢印等の路面標示を設けて、場内の安全かつ円滑な交通流の確保に努める。</li> <li>交通整理員の配置 開店時は、駐車場出入口及び駐車場内に交通誘導員を配置する等、円滑な誘導と安全確保に努める。その後も状況に応じて適宜対応する。</li> <li>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。</li> </ol>
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P18)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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、一時停止線と「止まれ」標示を設けて注意喚起を行う。</li> <li>歩行者動線の分離 場内に歩行者通路帯を設け、動線を分離する。</li> <li>夜間照明の設置 場内に夜間照明を適切に設置する(営業時間外消灯)。</li> <li>交通整理員の配置 開店時は、駐車場出入口及び駐車場内に交通誘導員を配置する等、円滑な誘導と安全確保に努める。その後も状況に応じて適宜対応する。</li> </ol>

(2) 駐輪場設置・運営計画

収容台数	5台 平面式 ( > 既存店実績等による必要駐輪台数 2台)
管理体制 (届出書 P17)	<ol style="list-style-type: none"> <li>案内の表示方法 駐輪場案内を表示する。</li> <li>整理員等の配置 特になし。</li> <li>営業時間外の管理 駐車場出入口を閉鎖する。</li> </ol>

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	No.1 : 24㎡ (JOYPRO) No.2 : 24㎡ (オートボックス)				
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・8)	時間帯	No.1		No.2	
	6:00-7:00	0台		1台	
	7:00-8:00	0台		1台	
	8:00-9:00	1台		1台	
	9:00-10:00	2台		1台	
	10:00-11:00	1台		1台	
	11:00-12:00	1台		2台	
	12:00-13:00	0台		1台	
	13:00-14:00	0台		1台	
	14:00-15:00	0台		0台	
	15:00-16:00	0台		0台	
	16:00-17:00	0台		1台	
	17:00-18:00	0台		0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	5台		10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)	無	無	兼用1箇所
	2	1台(2t車・4t車)	無	無	兼用1箇所

(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 (JOYPRO) >

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	3.865 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 原単位 (t/千㎡)	0.208				
紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	3.865 千㎡	0.208	0.804t	1	0.10	8.040	
			0.011	0.000t				
	計		0.804t					
金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	3.865 千㎡	0.007	0.027t	1	0.15	0.180	
			0.003	0.000t				
	計		0.027t					
ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	3.865 千㎡	0.006	0.023t	1	0.30	0.077	
			0.002	0.000t				
	計		0.023t					
プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	3.865 千㎡	0.020	0.077t	1	0.04	1.925	
			0.003	0.000t				
	計		0.077t					
生ごみ等	6,000 ㎡以下	3.865 千㎡	0.169	0.653t	1	0.55	1.187	
			0.020	0.000t				
	計		0.653t					
その他の可燃性廃棄物等	-	3.865 千㎡	0.054	0.209t	1	0.38	0.550	
			計					0.209t
届出容量：26 ㎡ > 必要容量：12.0 ㎡							排出予測量 合計 12.0 ㎡	

< 廃棄物保管施設 No.2 (オートボックス) >

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	0.555 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 原単位 (t/千㎡)	0.208				
紙製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.555 千㎡	0.208	0.115t	1	0.10	1.150	
			0.011	0.000t				
	計		0.115t					
金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.555 千㎡	0.007	0.004t	1	0.15	0.027	
			0.003	0.000t				
	計		0.004t					
ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.555 千㎡	0.006	0.003t	1	0.30	0.010	
			0.002	0.000t				
	計		0.003t					
プラスチック製廃棄物等	6,000 ㎡以下	0.555 千㎡	0.020	0.011t	1	0.04	0.275	
			0.003	0.000t				
	計		0.011t					
生ごみ等	6,000 ㎡以下	0.555 千㎡	0.169	0.094t	1	0.55	0.171	
			0.020	0.000t				
	計		0.094t					
その他の可燃性廃棄物等	-	0.555 千㎡	0.054	0.030t	1	0.38	0.079	
			計					0.030t
届出容量：7 ㎡ > 必要容量：1.7 ㎡							排出予測量 合計 1.7 ㎡	

保管施設容量	No.1 : 26 ㎡ ( >必要容量 12.0 ㎡ ) No.2 : 7 ㎡ ( >必要容量 1.7 ㎡ )
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)	・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)	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 P9・10)	区 分	昼間 (環境基準値)	夜間 (環境基準値)
	A地点	53dB (60dB)	41dB (50dB)
	B地点	49dB (60dB)	34dB (50dB)
	C地点	50dB (60dB)	35dB (50dB)
	D地点	59dB (60dB)	37dB (50dB)
	E地点	59dB (60dB)	47dB (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 P11)	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	空調室外機音 : 47dB (50dB)	—
	b 地点 (B 地点)	来客車両走行音 : 52dB (50dB)	来客車両走行音 : 46dB (50dB)
	c 地点 (C 地点)	来客車両走行音 : 53dB (50dB)	来客車両走行音 : 45dB (50dB)
	d 地点 (D2 地点)	来客車両走行音 : 51dB (50dB)	来客車両走行音 : 47dB (50dB)
	e 地点 (E2 地点)	空調室外機音 : 56dB (50dB)	空調室外機音 : 40dB (50dB)
[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、b地点、c地点、d地点で来客車両走行音、e地点で空調室外機音が規制基準値を超過する。来客車両走行音が超過するb地点、c地点については、駐車場又は空地の斜面との敷地境界であるため、住居が立地する可能性がある地点の敷地境界 (等価騒音レベル予測地点B地点、C地点) で再予測を行った結果、規制基準値を満足する。d地点については、現状は接道していない空地との敷地境界で、当面は住居が立地する可能性は低いと考えられるため、直近住居地点の敷地境界 (D2地点) で再予測を行った結果、規制基準値を満足する。 空調室外機音が超過するe地点については、現状はスポーツ施設との敷地境界で、当面は住居が立地する可能性は低いと考えられるため、直近住居地点の敷地境界 (E2地点) で再予測を行った結果、規制基準値を満足する。 夜間の来客車両走行音については、午後10時までの営業であるため、午後10時以降の発生は、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。また、空調室外機音についても、午後10時30分までの30分間の稼働であり、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が、開店後に苦情が生じた場合や周辺の開発状況に応じて、駐車場の夜間の利用制限、空調室外機の夜間の稼働停止、遮音壁の設置等の対策を検討し、規制基準値の遵守に努める。			

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]																
	・搬入車両のアイドリングの禁止と徐行運転 (10km/h以下) 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>11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。 ・必要時間外は運転を停止する。</td> </tr> <tr> <td>冷凍機設備室外機</td> <td>0台</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>送風機 (換気扇)</td> <td>51台</td> <td>・低騒音型を優先して導入する。 ・必要時間外は運転を停止する。</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	11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。 ・必要時間外は運転を停止する。	冷凍機設備室外機	0台	—	送風機 (換気扇)	51台
項目	設置台数	騒音対策等															
冷却塔	0台	—															
冷暖房設備室外機	11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。 ・必要時間外は運転を停止する。															
冷凍機設備室外機	0台	—															
送風機 (換気扇)	51台	・低騒音型を優先して導入する。 ・必要時間外は運転を停止する。															
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、徐行運転 (10km/h以下) を呼びかける表示板を設置する。																	
・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]																	
・特になし。																	
[運用]																	
・廃棄物収集車両の徐行運転 (10km/h以下) 及び作業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、事業者の責任で問題の解決に努める。																	

(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] ・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)	<table border="1" data-bbox="379 428 1394 541"> <tr> <th data-bbox="379 428 605 499">敷地面積</th> <th data-bbox="605 428 825 499">緑化面積</th> <th data-bbox="825 428 1062 499">緑化条例に基づく 必要緑化面積</th> <th data-bbox="1062 428 1394 499">緑化の内容</th> </tr> <tr> <td data-bbox="379 499 605 541">11,855㎡</td> <td data-bbox="605 499 825 541">1,194㎡</td> <td data-bbox="825 499 1062 541">1,186㎡</td> <td data-bbox="1062 499 1394 541">芝張・壁面緑化</td> </tr> </table>				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	11,855㎡	1,194㎡	1,186㎡	芝張・壁面緑化										
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																			
11,855㎡	1,194㎡	1,186㎡	芝張・壁面緑化																			
照明計画 (届出書 P20)	<table border="1" data-bbox="379 596 1394 890"> <tr> <th data-bbox="379 596 587 638">項目</th> <th data-bbox="587 596 991 638">屋外照明</th> <th data-bbox="991 596 1394 638">広告塔照明</th> </tr> <tr> <td data-bbox="379 638 587 680">照明灯の配置</td> <td data-bbox="587 638 991 680">添付図3「配置図」</td> <td data-bbox="991 638 1394 680">添付図3「配置図」</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 680 587 722">照明灯の方向</td> <td data-bbox="587 680 991 722">添付図3「配置図」</td> <td data-bbox="991 680 1394 722">添付図3「配置図」</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 722 587 764">照明の強さ</td> <td data-bbox="587 722 991 764">必要最低限度</td> <td data-bbox="991 722 1394 764">必要最低限度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 764 587 806">点灯時間</td> <td data-bbox="587 764 991 806">日没から駐車場閉鎖時刻まで</td> <td data-bbox="991 764 1394 806">日没から閉店時刻まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 806 587 890">光害対策</td> <td colspan="2" data-bbox="587 806 1394 890">                     ・スポット式照明器具を使用し、照射方向に注意する。                      ・必要時間外は消灯する。                 </td> </tr> </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	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、照射方向に注意する。 ・必要時間外は消灯する。	
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	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、照射方向に注意する。 ・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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 防犯対策への協力                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・お客様の顔を見て、あいさつや声掛けを積極的に行う。</li> <li>・防犯カメラ等の効果的な防犯設備を設置する。</li> <li>・売上金や高額商品を適正に管理する。</li> <li>・駐車場内に夜間照明を適切に設置する（営業時間外消灯）。</li> <li>・閉店後は建物への機械警備と駐車場を閉鎖する。</li> <li>・有事の際は速やかに110番通報を行う。</li> </ul> </li> </ol>
--------------------------------	--