

「ハローズ観音新町店」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	ハローズ観音新町店 広島市西区観音新町三丁目60番1
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	令和5年2月9日
店舗面積の合計	2,090㎡
駐車場の収容台数	69台(総収容台数120台)
駐輪場の収容台数	60台(総収容台数100台)
荷さばき施設の面積	73㎡
廃棄物等の保管施設の容量	19.3㎡
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	：令和4年6月8日
届出概要の公告	：令和4年6月10日
届出書の縦覧	：令和4年6月10日～同年10月10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	：令和4年7月22日(金)午後7時00分～午後7時45分(出席者：3名) 令和4年7月23日(土)午前10時00分～午前10時45分(出席者：5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4年6月10日～同年10月10日 (意見なし)
本市意見の通知期限	：令和5年2月8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	7,519㎡	自己所有			
周辺の土地利用	オフィスビル、社宅、駐車場、運動競技場等(添付図2「周辺見取図」)					
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		
	本棟1階	2,090㎡	0㎡	846㎡	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	2,090㎡	99㎡	846㎡	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P15)	区分	No.1	
	形式	平面駐車場(自走式)	
	収容台数	120台(うち身障者用1台、高齢者用4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		数値等
	地区の区分		その他地区
	S：店舗面積(千㎡)		2.090
	A：店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)		1316.40
	(日來客数(人/日)=S×A)		(2,751)
	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		688
	(ピーク時の1時間当たりの台数)		(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	77.8%	535台	77台
北西ゾーン	32.6%	224台	32台
北ゾーン	19.3%	133台	19台
北東ゾーン	25.9%	178台	26台
南方面	22.2%	153台	22台
南東ゾーン	20.6%	142台	20台
南西ゾーン	1.6%	11台	2台
計	100%	688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・退店交通量図」に記載		
経路等を来店客に知らせる方法 (届出書P7)	1 案内表示の設置(看板等) 駐車場出入口に案内サインを設置する。 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 オープン時は、駐車場出入口等に交通整理員を適宜配置し、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。		

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"> 1 駐車場出入口の分散確保 駐車場への入出庫ルートをも3面(北面・南面・西面)に分散確保し、入出庫車両の錯綜を防止する。 2 幅広駐車区画の整備 比較的ゆったりとした駐車区画(幅2.6m以上)とし、円滑な駐車処理ができるようにする。 3 交通整理員の配置 オープン時は、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。その後も状況に応じた必要な対応を行う。 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に努める。
歩行者の通行の利便の確保等 (届出書 P16)	<ol style="list-style-type: none"> 1 駐車場出入口の安全確保 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口付近は十分な視認性を確保する。 ・駐車場出口に停止線・「とまれ」標示、歩行者(通学路)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 <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。 ・駐車場内に徐行サイン(8km以下)を設置する。 ・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	平面式
収容台数	100台
必要駐輪台数	指針参考値による必要駐輪台数:60台 = 届出台数:60台
管理体制 (届出書 P16)	<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。
案内の表示方法	駐輪場付近に案内表示を設ける。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	No.1 : 56㎡ No.2 : 17㎡				
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		—	
	11:00-12:00	3台		—	
	12:00-13:00	1台		—	
	13:00-14:00	2台		—	
	14:00-15:00	1台		—	
	15:00-16:00	0台		—	
	16:00-17:00	0台		—	
	17:00-18:00	0台		—	
	18:00-19:00	1台		—	
	19:00-20:00	0台		—	
	20:00-21:00	0台		—	
	21:00-22:00	0台		—	
	22:00-23:00	—		0台	
	23:00-24:00	—		1台	
	0:00-1:00	—		0台	
1:00-2:00	—		0台		
2:00-3:00	—		1台		
3:00-4:00	—		0台		
4:00-5:00	—		0台		
5:00-6:00	—		2台		
合計	17台		8台		
その他 (届出書 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	1台 (軽・バン~6t車)	無	無	専用1箇所
	2	1台 (2t~6t車)	無	無	兼用1箇所 (出入口No2)

(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	2.090 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	2.090 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	2.090 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	2.090 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	2.090 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	2.090 千㎡	0.169	0.353t	1	0.55	0.642 ㎡	
	6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t				
	計			0.353t				
その他の可燃性廃棄物等	-	2.090 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	19.3 ㎡ > 指針排出予測量 6.5 ㎡							
運搬計画	業者委託 (ハローズの資源廃棄物は自社運搬)							
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P17)	<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 (レジ袋有料化)。 ・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。 							
食品加工場等 (届出書 P19)	<ol style="list-style-type: none"> 1 面積：247 ㎡ 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 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	43.5dB (55dB)	43.2dB (45dB)	
	B地点	39.5dB (55dB)	39.5dB (45dB)	
	C地点	52.9dB (55dB)	43.6dB (45dB)	
	D地点	51.4dB (55dB)	39.8dB (45dB)	
E地点	45.1dB (55dB)	42.0dB (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	〔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 地点及び e 地点で規制基準値を超過する。 店舗側敷地境界で規制基準値を超過する発生源について、実際の影響を受ける受音点側の敷地境界 (等価騒音レベル予測地点) で再予測を行った結果、A地点及びE地点でも規制基準値を超過する。 受音点側の現状の土地利用状況は、A地点 (北面) はオフィスビル、E地点 (南面) は店舗・事務所・テニスコート・駐車場であり、住居は立地していない。また、当該地は自己所有地 (JR西日本プロパティーズ株式会社所有) であり、当面住居の用途で活用する予定もないことから、周辺的生活環境への影響はないと考えられる。 しかしながら、来客車両への徐行運転や静穏保持の啓発、荷さばき車両の最徐行運転及び荷さばき作業時に不必要に大きな音を発生させないよう作業員への騒音防止意識を徹底する等騒音の低減に努めることとする。
	a 地点	80.0dB (45dB)	A地点：75.2dB (45dB)	
	b 地点	36.3dB (45dB)	-	
	c 地点	41.3dB (45dB)	-	
	d 地点	36.6dB (45dB)	-	
	e 地点	63.6dB (45dB)	E地点：62.8dB (45dB)	

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]															
	・周辺住居に近接しない位置に配置する。															
	[作業]															
	・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>24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。 屋上に分散配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 </td> </tr> <tr> <td>冷凍機設備室外機</td> <td>12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。 屋上に配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 </td> </tr> <tr> <td>送風機（換気扇）</td> <td>26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。 </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	24台	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を優先導入する。 屋上に分散配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 	冷凍機設備室外機	12台	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を優先導入する。 屋上に配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 	送風機（換気扇）	26台	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を優先導入する。
項目	設置台数	騒音対策等														
冷却塔	0台	—														
冷暖房設備室外機	24台	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を優先導入する。 屋上に分散配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 														
冷凍機設備室外機	12台	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を優先導入する。 屋上に配置し、パラペット（外壁の立上げ）や防音フェンスを設ける。 定期的にメンテナンスを行う。 														
送風機（換気扇）	26台	<ul style="list-style-type: none"> 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]																
・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。																
5 廃棄物収集作業の騒音対策																
[施設]																
・特になし。																
[運用]																
・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。																
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 P19)	[街並みづくり等への配慮] ・緑地帯の設置及び壁面緑化を行う。 [景観への配慮] ・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を遵守する。 ・違和感や華美な印象を与えないような外観とする。 ・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 P19)	区分	敷地面積	緑化面積	必要緑化面積	緑化の内容
	店舗施設敷地	7,302㎡	937㎡	730.2㎡	芝張・壁面緑化
※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」	未定		
	照明の強さ	添付図3「配置図」	未定		
	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 P17)	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 ・録画機能付き防犯カメラ（店内・駐車場内）を設置し、できるだけ死角を排除する。 ・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。 ・深夜時間帯は店内出入口を限定する。
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

事前協議（出店計画概要書意見照会）での指摘に対する店舗設置者の対応〔ハローズ観音新町店〕

項目	意見内容	回 答	その後の対応
交通	【道路交通局 道路部 道路計画課・道路課】 新規店舗のオープン時などの混雑が予想される場合には、交通誘導員を配置するなど円滑な交通処理を行うこと。	オープン時などの混雑が予想される場合には、交通誘導員を配置するなど円滑な交通処理に努めます。	—
交通	【広島県警察本部 交通部 交通規制課】 周辺の交通状況や来退店の状況をこまめに確認し、交通誘導員の配置、案内看板の設置、誘導経路等について継続的に検討を行い、交通の安全と円滑の確保に努めてください。	周辺の交通状況や来退店の状況をこまめに確認し、交通誘導員の配置、案内看板の設置、誘導経路等について継続的に検討を行い、交通の安全と円滑の確保に努めます。	—
交通	【広島西警察署 交通課】 出店計画概要書について、特段の意見はありません。なお、店舗開店時・売り出し日等で、車両の駐車場への入場時に渋滞等が懸念される場合及び買い物客の駐車場内の移動や車両の出場時に誘導等が必要と考えられる場合には、適切な交通誘導を行い交通の安全と円滑を図ってください。	店舗開店時・売り出し日等で、車両の駐車場への入場口に渋滞等が懸念される場合及び買い物客の駐車場内の移動や車両の出場時に誘導等が必要と考えられる場合には、適切な交通誘導を行い交通の安全と円滑の確保に努めます。	—
騒音	【環境局 環境保全課】 夜間騒音レベルの予測結果が規制基準値を超過していることから、出店計画概要書に記載の騒音防止対策を確実に実施するとともに、今後、周辺住居の状況を勘案した上で、必要に応じて追加の対策を検討すること。	出店計画概要書に記載の騒音防止対策を確実に実施するとともに、今後、周辺住居の状況を勘案した上で、必要に応じて追加の対策を検討します。	—
その他	【都市整備局 指導部 宅地開発指導課】 広島市大規模小売店舗地域貢献ガイドラインに基づく出店計画に係る関係者意見に対する回答にある、当課との協議が実施されていません。 ①都市計画法について 開発許可の審査について事前協議済みとの回答ですが、相談の段階であり、協議終了に至っていないため、現在の計画について当課と協議してください。 ②広島市土砂堆積等規制条例について 一定規模以上の土砂堆積等があれば同条例第5条第1項の許可が必要となるため、当課と協議してください。ただし、都市計画法第29条第1項の許可を受ける場合には同条例第5条第1項の許可は不要です。	都市計画法に基づく開発許可の要否について、現計画にて正式に事前協議を行います。 広島市土砂堆積等規制条例に基づく土砂堆積の許可の要否について、協議を行います。	開発許可は不要ということで協議済みです。 当該条例に該当する土砂の堆積はありません。
その他	【西区役所 建設部 維持管理課】 出入口No.1を作る際に付近に建てられている電柱への対応策を示すこと。	出入口No.1付近にある電柱は、図面上歩道の切り下げ工事範囲には入っていません。工事の際、電柱が支障になる場合には、移設します。	—

大規模小売店舗立地法に基づく説明会（第1回）での住民の意見・質問及び店舗設置者の回答〔ハローズ観音新町店〕

項目	意見内容	回 答	その後の対応
その他	計画店舗は、草津新町店や海田市駅前店と同じような店舗になるのか。	草津新町店とほぼ同じような店舗になる。	—

大規模小売店舗立地法に基づく説明会（第2回）での住民の意見・質問及び店舗設置者の回答〔ハローズ観音新町店〕

項目	意見内容	回 答	その後の対応
交 通	県道南観音観音線（空港通り）は通学等の自転車の通行が多いため、来店車両の出入りする計画地北西側及び南西側の交差点で、夕方は混雑しそうである。交通安全上、道路の標識や止まれ標示だけでは不十分ではないかと思う。	現在の交通状況は把握しているが、店舗側の対応には限界がある。状況を検証しながら、対応可能な安全対策を考えていきたい。	—
交 通	荷さばき施設No.1は、大きいトラックが入るのか。スペース的に問題はないのか。	トラックの大きさは2t～6t車で、6t車に対応するスペースを確保している。また、自社の物流センターから配送を行っており、トラックが集中することはないので、問題ないと考えている。	—
その他	店員さんの話が聞こえないほどのBGMが流れている店舗がある。不必要な店内放送は控えてほしい。	不快な店内放送にならないよう工夫しているが、店長に申し伝える。	—
その他	日用衣料を販売するテナントを誘致してほしい。	募集しているテナント区画では、規模的に難しいと思われる。	—
その他	銀行のキャッシュコーナーはあるのか。	検討中である。	ハローズ店内に銀行ATMを設置する予定です。