

「THE RYOWA TRINITY TOWN (商業棟)」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	THE RYOWA TRINITY TOWN (商業棟) 広島市西区福島町二丁目20番2の一部
設置者の氏名・住所	株式会社トリニティ 代表取締役 和田 良雄 広島市西区楠木町二丁目10番1号
小売業者の氏名・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	令和5年7月1日
店舗面積の合計	1,734㎡
駐車場の収容台数	55台 (総収容台数144台)
駐輪場の収容台数	50台 (総収容台数88台)
荷さばき施設の面積	100㎡
廃棄物等の保管施設の容量	11㎡
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	: 令和4年10月31日
届出概要の公告	: 令和4年11月1日
届出書の縦覧	: 令和4年11月1日～令和5年3月1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12月23日 (金) 午後6時30分～午後7時15分 (出席者：2名) 令和4年12月24日 (土) 午前10時00分～午前10時45分 (出席者：6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11月1日～令和5年3月1日 (意見なし)
本市意見の通知期限	: 令和5年6月30日

2 予定地について

用途地域	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 (商業棟)	5,299㎡	自己所有			
周辺の土地利用	添付図2「周辺見取図」のとおり					
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		
	1階	1,734㎡	33㎡	812㎡	2,579㎡	
	2階	0㎡	166㎡	54㎡	220㎡	
計	1,734㎡	199㎡	866㎡	2,799㎡	鉄骨造・地上2階	

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	61台(うち身障者用2台)	83台(うち身障者用1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P4)	項目		数値等
	地区の区分		その他地区
	S：店舗面積(千㎡)		1.734
	A：店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡) (日來客数(人/日)=S×A)		1,330.64 (2,307)
	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		0.659
	必要駐車台数(台)(S×A×B×C÷D×E)		55
	1日当たりの来店台数 (ピーク時の1時間当たりの台数)		577 (83)
	◆ 届出台数：55台 = 指針式による必要駐車台数：55台		
〔方面別来店予測〕			
方面	比率	1日	ピーク時
北方面	16.8%	97台	14台
東方面	30.7%	177台	26台
南方面	34.1%	197台	28台
西方面	18.4%	106台	15台
計	100%	577台	83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」のとおり		
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) 駐車場出入口に案内サイン及び誘導矢印標示を設ける。 チラシの配布 オープン時のチラシやホームページ上にて、来退店ルートの周知に努める。 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、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。 		

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2面に分散確保し、入出庫車両の錯綜を防止する。 2 駐車場出入口の注意喚起 駐車場出入口のスロープ部分をカラー舗装とし、入出庫時の注意喚起を行う。 3 駐車場内の一方通行化 駐車場内を一方通行にして車両動線の円滑化を図る。 4 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、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。 5 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 駐車場出入口付近は十分な視認性を確保するとともに、停止線・「止まれ」標示とカラー舗装により注意喚起を行う。 2 駐車場内の安全確保 <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者通路帯(カラー舗装)を設け、車両との来店動線を分離する。 ・駐車場内を一方通行とし、「徐行」標示を行う。 ・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 オープン時など混雑が予想される場合には、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。

(2) 駐輪場設置・運営計画

形式	平面式
収容台数	88台
必要駐輪台数	指針参考値による必要駐輪台数：50台 = 届出台数：50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 駐車場出入口を閉鎖する。
案内の表示方法	駐輪場区域、自転車マークを標示する。

(3) 荷さばき施設の整備・運営計画

施設面積	No.1 : 50㎡ No.2 : 50㎡				
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 P8)	時間帯	No.1	No.2		
	6:00-7:00	3台	3台		
	7:00-8:00	0台	0台		
	8:00-9:00	1台	1台		
	9:00-10:00	2台	2台		
	10:00-11:00	1台	1台		
	11:00-12:00	0台	0台		
	12:00-13:00	0台	0台		
	13:00-14:00	1台	1台		
	14:00-15:00	1台	1台		
	15:00-16:00	1台	1台		
	16:00-17:00	1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	1台	1台		
	21:00-22:00	1台	1台		
	22:00-23:00	0台	0台		
	23:00-24:00	0台	0台		
	0:00-1:00	0台	0台		
	1:00-2:00	0台	0台		
	2:00-3:00	0台	0台		
	3:00-4:00	0台	0台		
	4:00-5:00	1台	1台		
5:00-6:00	2台	1台			
合計		16台	15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 (4t・10車)	無	無	兼用2箇所
	2	1台 (4t車)	無	無	兼用2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 P12)	区分	店舗面積 S	1.734 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	1.734 千㎡	0.208	0.361t	1	0.10	3.610 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.011	0.000t			
		計		0.361t				
	金属製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.734 千㎡	0.007	0.012t	1	0.15	0.080 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計		0.012t				
	ガラス製廃棄物等	6,000 ㎡以下	1.734 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	1.734 千㎡	0.020	0.035t	1	0.04	0.875 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.003	0.000t			
		計		0.035t				
	生ごみ等	6,000 ㎡以下	1.734 千㎡	0.169	0.293t	1	0.55	0.533 ㎡
		6,000 ㎡超	0.000 千㎡	0.020	0.000t			
		計		0.293t				
その他の可燃性廃棄物等	-	1.734 千㎡	0.054	0.094t	1	0.38	0.247 ㎡	
	計		0.094t					
							排出予測量	合計 5.4 ㎡
保管施設容量	11 ㎡ > 指針排出予測量 5.4 ㎡							
運搬計画	業者委託							
減量化・リサイクル等の配慮 (届出書 P17)	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易包装やマイバック持参運動(レジ袋有料化)に取り組む。 ・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。 							
食品加工場等 (届出書 P19)	<ol style="list-style-type: none"> 面積：196 ㎡ 加工内容：惣菜の調理、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 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	46.5dB (55dB)	38.2dB (45dB)	
	B地点	49.5dB (60dB)	40.7dB (50dB)	
	C地点	52.2dB (60dB)	44.4dB (50dB)	
	D地点	49.0dB (60dB)	40.1dB (50dB)	
	E地点	53.0dB (60dB)	44.3dB (50dB)	
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		[予測地点] 添付図2「周辺見取図」・ 3「配置図」 [予測結果] a地点で荷さばき車両の走行音及び後進ブザー音、e地点で荷さばき車両の後進ブザー音及び荷さばき荷おろし音が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、道路に面して事業所であり、近接して住居は立地していない。また、夜間の超過時間率は、a地点で0.28%、e地点で0.35%程度であり、その影響は一時的かつ限定的であると考えられる。 しかしながら、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とともに、開店後の苦情や隣接地の開発状況に応じて、合理的な対策を講じることとする。
a地点	67.4dB (60dB)			
b地点	60.2dB (60dB)			
c地点	52.9dB (60dB)			
d地点	51.6dB (60dB)			
e地点	78.6dB (60dB)			

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〕		
	・特になし。		
	〔作業〕		
	・荷さばき車両の最徐行運転（5km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			
	項目	設置台数	騒音対策等
	冷却塔	0台	—
	冷暖房設備室外機	21台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・屋上等に分散配置する。 ・定期的にメンテナンスを行う。
	冷凍機設備室外機	9台	・低騒音型の設備機器を優先導入する。 ・屋上に配置する。 ・定期的にメンテナンスを行う。
	送風機(換気扇)	29台	・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〕			
・アイドリングストップ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			
・開店後の苦情や隣接地の開発状況に応じて、合理的な対策を講じる。			

(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〕				
	・特になし。				
	〔景観への配慮〕				
	・建物の外観、屋外広告物については、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たものとし、協議及び届出を行う。				
	・室外機等の設備機器は、できるだけ周辺から見えない場所に配置する。				
	・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	5,299.09㎡	538.54㎡	529.91㎡	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 P19)	項目	屋外照明	広告塔照明		
	照明灯の配置	添付図3「配置図・平面図」	未定		
	照明灯の方向	添付図3「配置図・平面図」	未定		
	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、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)	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を店内、駐車場及び前面道路に向けて設置し、できるだけ死角を排除する。
	・従業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。
	・営業時間外は駐車場を閉鎖する。

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〔THE RYOWA TRINITY TOWN（商業棟）〕

項目	意見内容	回 答	その後の対応
交通	【広島県警察本部 交通部 交通規制課】 店舗周辺の道路は、一方通行などの交通規制が多いことから、来退店車両を適切に誘導するため、出入口 NO. 1 を右折退出のみ、出入口 NO. 2 を左折退出のみの運用とするほか、来退店ルートを知示するチラシや案内看板などの設置について検討してください。	出入口 NO. 1 を右折退出のみ、出入口 NO. 2 を左折退出のみの運用とします。また、オープン時のチラシやホームページにて、来退店ルートの周知に努めます。	—
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し、周辺住民等からの生活環境の保全に関する申し出があった場合には適切に対応するとともに、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し、周辺住民等からの生活環境の保全に関する申し出があった場合には適切に対応するとともに、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 都市計画課 都市デザイン担当】 当該計画地は、広島市景観計画におけるリバーフロント・シーフロント地区（リバーフロント地区）内にあります。 建築面積が1,000㎡を超えるため、工事着手の30日より前かつ建築確認申請の前までに、都市計画課都市デザイン係へ景観法に基づく届出及び同届出に先立って行う事前協議を行ってください。 なお、事前協議が整った場合には、行為の着手までの期間を30日から7日に短縮します。 また、屋外広告物について、河川から見える場所に設置する場合は事前協議の対象になりますので、都市計画課都市デザイン係へ事前協議を行ってください。河川から見えない場所に設置する場合でも、届出対象となる建築物に付帯し、建築物の行為完了までに設置するものは事前協議の対象となりますので、当該建築物と併せて手続きを行ってください。	建築物及び屋外広告物の景観について、事前協議を行います。	事前協議及び届出済みです。
その他	【都市整備局 指導部 宅地開発指導課】 土地の利用計画について、前回の意見照会から変更が生じていることから、当課と協議してください。なお、当該変更により土地の区画形質の変更が認められる場合は、都市計画法第29条第1項の許可が必要です。	土地の利用計画について、再度協議を行います。	協議済みです（都市計画法第29条第1項の許可は不要）。
その他	【西区役所 建設部 維持管理課】 駐車場出入口設置に伴い、道路を加工する場合は、道路加工施工承認申請書を提出し、承認を受けてから加工してください。	駐車場出入口設置に伴う道路加工施工承認申請書は提出、承認済みです。	—
その他	【教育委員会 健康教育課 学校安全対策担当】 計画地付近に通学路があるため、工事期間中、児童生徒の通学の安全確保に配慮していただくとともに、工事範囲等に応じて、工事に係る情報を近隣校（※）に提供していただくようお願いしたい。また、開業後においては、来店車両案内ルート（観音小学校前交差点から店舗までの道、市道西2区60号線）の一部が、観音小学校の通学路になっているため、状況に応じた必要な対応について、配慮をお願いしたい。 ※ 観音小学校・観音中学校	工事に係る情報を近隣校（観音小学校・観音中学校）へ提供し、工事期間中は児童生徒の通学の安全確保に配慮します。また、開業後においても、状況に応じて必要な対応を検討します。	—

大規模小売店舗立地法に基づく説明会での住民の意見・質問及び店舗設置者の回答〔THE RYOWA TRINITY TOWN（商業棟）〕

項目	意見内容	回 答	その後の対応
交通	オープン時は、場外でどのような状況が予想されるのか。隣地の保育園への送迎時に、北側道路に渋滞が生じることがあるのであれば、保育園の駐車場出入口を開けてもらいたい。保育園と連携をとりながら対応してほしい。	オープンセール期間の約2週間は、駐車場から車が溢れる等でご迷惑をおかけすることがあるかもしれない。事前に警察等とも相談しながら、オープン時の警備計画を立てて、保育園等近隣の方にも説明を行った上で、対応していく。また、オープン時の渋滞対策として、南側計画地の一部に臨時駐車場を確保することも検討していきたい。	—
交通	ダイレックス商工センター店のオープン時は、どのような状況だったのか。	商工センター店は、幹線道路に面している立地条件から、オープンセール期間の約2週間は、広域から相当の来店があった。	—
交通	西方面の太田川放水路土手からの来店ルートについては、現状でも渋滞している中、相当数の来店が見込まれるが、何か対策は検討しているのか。	警察とも協議を行なっているが、今のところ道路改良等の対策の予定はない。	—
交通	西方面の太田川放水路土手からの来店ルートについては、今後も交通量の増加が見込まれる。計画地付近だけでなく、周辺状況も踏まえた広域的な交通対策を考えた方がよいと思う。	そのような懸念があるということで承る。	—
その他	駐車場のスロープ部分から隣地の保育園の園庭で遊ぶ子供たちの様子が見えてしまうのではないかと心配している。プライバシーへの配慮はしてもらっているか。	スロープ部分を歩行者が利用する想定はないが、車路から1.2mの壁を立ち上げる形状にしている。現地の状況を見て、壁の上部に目隠しをするなど今後の課題として考えたい。	—
その他	2階の併設施設には何が入るのか。いつ頃決まるのか。	ヘアカラー専門店が候補の一つとしてあがっているが、まだ決まっていない。オープンまでには、決定したい。	—
その他	説明会の議事録を配付してほしい。	希望者には、広島市へ提出する報告書の写しを郵送させてもらう。	—
その他	建築工事はいつから着工するのか。工事業者は決まっているのか。	建築確認申請が下り次第、来年1月20日以降から2月頃の着工予定であるが、工事業者はまだ決まってない。	—