

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) 柳生複合施設」概要

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 柳生複合施設	仙台市太白区柳生一丁目 10-610-8 他	
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	大和リース株式会社 代表取締役社長 森田 俊作	大阪市中央区農人橋二丁目1番 36号ビップビル	
3	大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名(名称)、代表者、住所	株式会社 ツルハ 代表取締役 鶴羽 順	札幌市東区北24条東20丁目1番 21号	
		株式会社 ティーガイア 代表取締役 澁谷 年史	東京都渋谷区恵比寿4-1-18 恵比寿ネオナート14~18F	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成30年2月28日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	1,177.16㎡		
6	大規模小売店舗の施設の配置に関する事項			
①	駐車場の収容台数	駐車場1	店舗敷地南側	35台
		合計		35台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	店舗敷地南西側	7台
		駐輪場2	店舗敷地南東側	2台
		駐輪場3	店舗敷地南東側	12台
		駐輪場4	店舗敷地中央部	10台
		合計		31台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	店舗敷地西側	16.5㎡
		荷さばき施設2	店舗敷地北西側	80.0㎡
		合計		96.5㎡
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	店舗敷地西側	1.509㎡
		廃棄物保管施設2	店舗敷地北西側	3.264㎡
		廃棄物保管施設3	店舗敷地北西側	3.264㎡
		合計		8.037㎡

7	大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項		
①	小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻	株式会社 ツルハ	9:00~21:00
		株式会社 ティーガイア	9:00~21:00
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	8:30~21:30	
③	駐車場の自動車の出入口の数	出入口 1箇所 (駐車場南側) 出口 1箇所 (駐車場東側)	
④	荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯	荷さばき施設 1	8:00~9:00
		荷さばき施設 2	9:00~22:00
8	届出年月日	平成 29 年 6 月 30 日	

住民説明会の実施状況及び質疑事項等

大規模小売店舗の名称	(仮称) 柳生複合施設
説明会の日時・出席人数	1回目：平成29年8月29日(火) 16:00～ 12名 2回目：平成29年8月29日(火) 19:00～ 3名
説明会の会場	柳生市民センター 2階会議室(仙台市太白区柳生7丁目20番地の7)

意見陳述の内容及びそれに対する回答

【第1回】

	意見	応答概要
1	延べ床面積とは、どの部分を指しているのか。	立地法の届出店舗面積と、バックヤード、事務所等のスペースを含めて延べ床面積となっている。
2	主催者側ではない出席者に対し、録音と撮影がなぜ禁止されるのか。説明会の録音をテープ起こしたものを閲覧することはできるのか。	説明会に参加されている方の個人情報を守るために禁止とさせてもらっている。 説明会の質疑応答は仙台市大規模小売店舗立地法専門委員会の議事概要とともに資料として公表されますので、そちらをご覧ください。
3	なぜ住宅に隣接する道路に室外機を設置するのか。	基本的には屋根の上に設置することで計画しているが、北側の住居位置付近に1台だけ室外機を置く計画である。室外機が大きいと建物の上に設置できず、できるだけ近隣住居に遠くなるよう建物に寄せて設置し、規制基準を満たすようにしている。設置後に指摘があった場合は、対策をとる。 なお、屋外機の位置については、可能であれば公園側に変更する。
4	図面の黒い斜線部分はなにか。	植栽を植える部分である。建物の周りもフェンス緑化をする。
5	建物の高さはどのくらいか。	高さは7～8mくらいで、道路から6mほど離れている。
6	荷さばき場所の見通しが悪いので、検討してほしい。	見通しを確保するために、メッシュ網のフェンスを計画している。高さは1.5mで、現状より見通しは良くなると思う。

7	荷さばき車両の出入りの仕方を教えてほしい。	切り返しスペースを設けており、頭から入って、荷物を降ろした後転回をして頭から出て行く。道路上ではバックをしない。
8	荷さばき車両は安全に出入りしてもらえるのか。	ツルハの荷さばき車両は、決まった業者が運転するため、十分に注意して徐行して運転するよう周知する。
9	搬入車両の出口は道路が細い。大型車では危ないのではないのか。	10tトラックは入庫しない。4tロングのトラックが出入りする。
10	荷さばき車両は、計画通りの時間で運行できるのか、念書もらった方がいいのではないのか。 可能なら、運行時間を看板に書いて設置してほしい。	届出を提出するまでにいただいたご意見は、ツルハに確約をいただき、届出内容に反映させている。 看板については、検討させていただく。
11	以前開店していたモスバーガーさんの納品トラックは、朝5時に来ていた。夏の暑い日はアイドリングストップなどしていなかった。きちんと時間を守ってもらえるのか。	納品車の運転手には、指定した時間に合わせて行くように指導する。どこかで時間調整をしなければならないときは、近隣にはご迷惑をおかけしないような場所で待機するよう、ツルハを通じて伝える。
12	照明の明るさ、角度、数について教えてほしい。	すでに1台照明がついているが、同じものをもう一台設置し、道路側を照射するよう考えている。
13	来退店経路について、東方面からきた場合、右折して入りたくなる。帰る際は、右折して西に向かいたくなる。規制することはできるのか。 交通整理員が右折を誘導することはあるか。	誘導看板を設置し、来店時は「右折して入れません」、退店時は、「左折して退店してください」と表示する。 交通整理員は右折の誘導はしない。
14	工事の騒音について、くい打ちは行うのか。	くい打ちは行わない。
15	工事の期間や時間を教えてほしい。	工事については、改めて近隣へ戸別にご挨拶伺う。
16	市民のために、近隣にあるごみ集積所を、店舗敷地内に移動して設けてほしい。	敷地については土地所有者の持ち物の為、回答できない。

【第2回】

	意見	応答概要
1	16時の説明会ではどのような質問が出たのか。	室外機の位置についての意見と、右折入出庫禁止の案内経路を周知徹底していただきたいと意見をいただいた。ツルハ北側の室外機については、移動を検討させていただく。 案内経路は大きく迂回する経路となったが、その経路を知らなかったということがないように周知徹底する。
2	左折してほしいといっても、手短に右折すると思うが、対策は講じるのか。	建物の出入口に看板を設置し、右折入庫を抑制する。駐車場内には左折の矢印を表示することで右折出庫を抑制できると考えている。
3	いかに生活道路に入らないようにするかは大きな課題だと思う。その他に対策はあるか。	交通整理員を常時置くことは考えていないが、繁忙期は適時配置を考えている。 土日・セール等の来場者が増える見込みがある場合に配置を考える。 敷地内の看板設置、広告の中に案内経路を説明等で、小売業者としてできる努力をする。
4	右折入出庫を避けるためにセンターポールを立てている所もあるが、設置は検討していないのか。	当該店舗南側のマンションの出入りを妨げてしまうため、看板設置で対策をする。
5	市民のために、近隣にあるごみ集積所を、店舗敷地内に移動して設けてほしい。	敷地については土地所有者の持ち物の為、回答できない。

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

		部会名：交通部会	課 名：道路管理課
店舗名	(仮称) 柳生複合施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過</p> <p>店舗計画の協議については、交通管理者（宮城県警察本部交通規制課）、交通政策課も含む協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 交通障害の有無</p> <p>来退店車両による交通障害の有無について、交通点解析などを行い、周辺交通に影響がないことを確認した。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p>① 出入り口について、県道仙台岩沼線側の出入りは、左折イン、左折アウトのみの利用がなされるよう敷地内に規制看板を設置するものとし、東側市道の車両出入りは、県道への誘導を促すよう出口専用とし、車両進入禁止の看板設置及び路面表示を行うよう指導した。</p> <p>② 来退店ルート上に必要な案内看板の設置等を行うよう指導した。</p> <p>③ 搬入車両出入り口No.2 にあって、入出庫時の誘導員の配置及び反射鏡等の設置による安全対策を講ずるよう指導した。</p> <p><参考図面等></p> <p>・ 図 3-1 建物配置図：届出の添付書類 P. 22 ①</p>		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

		部会名：交通部会	課 名：交通政策課
店舗名	(仮称) 柳生複合施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 駐車場について、「大規模小売店舗立地法」及び「駐車場法」等に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 駐車場の構造等に係る指導事項</p> <p>①駐車場の収容台数が、大店立地法指針値に基づく必要駐車台数を満足すること。</p> <p>②駐車場の収容台数のうち3割以上が2.5m×6m駐車マスとして確保され、そのうち1台以上が身障者用駐車マスとして確保されること。</p> <p>③駐車場の構造等について、駐車場法の基準が適用されること。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p>①駐車場内の安全確保のため、停止ラインが路面標示されること。</p> <p>②歩行者の安全確保のため、歩行者通路が設置されること。</p> <p>③駐車場出入口の管理について、駐車場利用時間終了後に出入口が閉鎖されること。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 3-1 建物配置図：届出の添付書類 P. 22 ① ・ 図 3-4 歩行者自転車経路図：届出の添付書類 P. 25 ② 		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

部会名：騒音・照明部会

課名：環境対策課

店舗名	(仮称) 柳生複合施設						
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	1. 検討経過 騒音及び照明について、騒音規制法、宮城県公害防止条例、仙台市公害防止条例に基づき、協議を行った。						
	2. 検討内容①騒音 (1) 等価騒音レベルの予測結果 総合的な騒音として等価騒音レベルを確認した。						
	表1 等価騒音レベルの予測結果						
	予測地点	高さ (m)	用途地域	昼間		夜間	
				等価騒音レベル (dB)	環境基準 (dB)	等価騒音レベル (dB)	環境基準 (dB)
	A	1.2	第一種住居地域	50	55	21	45
		4.2		49		24	
	B	1.2	第一種住居地域	35		14	
		4.2		35		18	
	C	1.2	第二種住居地域	48		17	
		4.2		48		18	
	D	1.2	第二種住居地域	44		17	
		4.2		44		18	
		7.2		44		19	
		10.2		44		20	
		13.2		44		20	
		16.2		44		20	
		19.2		43		20	
		22.2		43		20	
		25.2		43	20		
28.2		43		20			
E	1.2	第二種住居地域	46	22			
	4.2		46	23			
予測の結果、住居可能地点において環境基準以下であり、周辺の居住環境への影響は小さいと考えられる。							

(2) 夜間に発生する騒音の最大値予測結果

夜間の騒音レベルの最大値を確認した。夜間は営業時間外であるが、一部の機器類の稼働による定常騒音がある。

表2 夜間に発生する騒音の予測値（敷地境界上最大値）

予測地点	高さ (m)	用途地域	騒音レベル (dB)	規制基準 (dB)	騒音源	
P1	7.7	第一種住居地域	30	40※	冷凍室外機	
P2	3.2		8			
P3	3.2		14			
P4	3.2		18			
P5	4.1		15			
P6	3.9	第二種住居地域	0.4		換気扇	
P7	3.9		1			
P8	3.9		2			
P9	3.9		9			
P10	7.7	第一種住居地域	30			冷凍室外機
P11	7.7		31			

※小学校より 50m以内の区域であるため、用途地域による区分の規制基準値を 5dB 減じている。

夜間に発生する騒音の最大値は、すべての騒音源について 5dB 減じた規制基準値以下である。

(3) 機器・設備の定常騒音合成値が仙台市公害防止条例の規制基準を遵守していることを確認した。

3. 検討内容②照明

夜間照明については周辺環境に配慮された計画となっており、周辺的生活環境への影響は少ないと考える。

<参考図面等>

①騒音について

- ・予測地点、発生源位置図：別添 騒音予測結果 付図2 音源図 ③
- ・予測結果(昼間・夜間の等価騒音レベル)：届出の添付書類 P.11~14 ④
- ・予測結果(夜間に発生する騒音の発生源ごとの騒音レベル最大値)：届出の添付書類 P.15 ⑤

②照明について

- ・図 8-1~2 屋外照明・広告塔照明位置図：届出の添付書類 P.31~32 ⑥

部会の意見の有無

無し

意見の内容

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

		部会名：廃棄物部会	課名：事業ごみ減量課
店舗名	(仮称) 柳生複合施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 廃棄物等に関する処理計画について、「大規模小売店舗を設置するものが配慮する事項に関する指針」等に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 廃棄物等の排出量等の予測 「大規模小売店舗を設置するものが配慮する事項に関する指針」に基づき、廃棄物の種類ごとに排出量を算出し、保管施設を計画する上での廃棄物等の排出量を適正に予測している。</p> <p>※ 廃棄物等の必要保管容量</p> <p>5.50 m² (施設全体)</p> <p>4.47 m² (ツルハドラッグ棟)</p> <p>1.03 m² (ドコモショップ棟)</p> <p>(2) 廃棄物の減量・リサイクル計画 再資源化の可能なものについては、積極的に資源化に取り組む計画となっている。</p> <p>(3) 廃棄物保管施設の計画 廃棄物等保管施設の設置については、店舗ごとに廃棄物等保管施設を設置する計画であり、排出予測量を十分保管できる計画となっている。</p> <p>※ 計画保管施設容量 必要保管容量</p> <p>8.037 m² > 5.50 m² (施設全体)</p> <p>6.528 m² > 4.47 m² (ツルハドラッグ棟)</p> <p>1.509 m² > 1.03 m² (ドコモショップ棟)</p> <p>(4) 廃棄物の運搬・処理方法等 廃棄物の運搬については、廃棄物保管施設に保管できる容量及び発生量を考慮した収集頻度を計画しており、問題はない。</p> <p>3. 留意すべき事項 特になし</p> <p>4. 協議結果 特に問題なし</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 3-1 建物配置図：届出書の添付書類 P. 22 ① ・ 図 6-1 廃棄物等保管施設No.1 詳細図：届出書の添付書類 P. 28 ⑦ ・ 図 6-2 廃棄物等保管施設No.2, No.3 詳細図：届出書の添付書類 P. 29 ⑧ 		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

		部会名：街並みづくり部会	課 名：都市景観課
店舗名	(仮称) 柳生複合施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過</p> <p>計画地は仙台市「杜の都」景観計画による市街地景観のゾーンのうち郊外住宅地ゾーンに位置しており、当該計画に定める基準について協議を行いました。</p> <p>全ての建物は、景観計画区域に係る行為の届出が不要な規模となりますが、景観計画の基準に適合した計画であると判断します。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>建築計画は、平屋建の2棟で、外壁色は茶系、アクセントカラーは赤系で統一されております。</p> <p>各店舗の入口はガラスとし、また、壁面広告物や庇にコーポレートカラーを利用することで、賑わいを創出しております。</p> <p>屋外広告物は、条例の規定を満たすことに加え、壁面広告物は数を減らし、独立看板は集約化するなど、景観に配慮された計画となっております。</p> <p>なお、2棟のうち1棟が、協議途中で先行オープンすることとなりませんが、玄関の上に見える屋根上の室外機について、景観上の配慮の観点から目隠しを設置をしていただきました。</p> <p>3. 留意事項 なし</p> <p><参考図書等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・図 3-1 建物配置図：届出書の添付書類 P. 22 ① ・図 10 建物完成予想図：届出書の添付書類 P. 38 ⑨ ・図 11-1～4 立面図：届出書の添付書類 P. 39～P. 42 ⑩ 		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

部会名：街並みづくり部会 課名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称) 柳生複合施設複合施設								
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 緑化について杜の都の環境をつくる条例に基づき協議を行った。 なお、同条例に基づく緑化計画について、平成29年12月8日に認定済みである。</p> <p>2. 検討内容 (1) 緑化計画面積、緑化率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>必要な緑化率</th> <th>緑化基準面積</th> <th>緑化計画面積 (緑化率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,599.91 m²</td> <td>14%</td> <td>503.99 m²</td> <td>538.62 m² (14.96%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地外周部において地表面緑化ならびに壁面緑化を行い、また、接道部の一部において中木の植栽を行う計画である。 接道部において緑化を行い、樹木も植栽する計画であることから、街並みや景観に対する配慮があるものとする。 <p>3. 留意すべき事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> 図7 緑化計画図：届出書の添付書類 P.30 ① 	敷地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)	3,599.91 m ²	14%	503.99 m ²	538.62 m ² (14.96%)
敷地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)						
3,599.91 m ²	14%	503.99 m ²	538.62 m ² (14.96%)						
部会の意見の有無	無し								
意見の内容									

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各部会における検討経過及び内容

		部会名：総括部会	課名：地域産業支援課
店舗名	(仮称) 柳生複合施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過</p> <p>店舗計画全体について、「大規模小売店舗立地法」の趣旨に基づき、平成28年8月31日に準備書の提出を受け、計画の準備段階より協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>①近隣に柳生小学校があり、店舗敷地西側、南側が通学路となっていることから、子どもたちの安全確保について配慮を求めた。</p> <p>②届出内容について、周辺環境への影響が及ばないように、関係部局と協議し、配慮するよう求めた。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>①近隣に小学校及び公園があり、店舗敷地南側の出入口のほか、当該地東側にも出口を設置することから、学校や町内会と密に連携し、店舗繁忙期などには当該箇所に交通整理員を配置するなど、将来にわたり店舗に面した歩道を通行する人々の安全確保に配慮すること。</p> <p>②荷さばき施設①の利用に際しては、学校の登校時刻の搬入も可能性としてあり得る計画となっていることから、当該時刻に荷さばき車両が入出庫する場合は、通学路となっている店舗敷地南側の歩道に面している出入口において、交通誘導員等を配置するなど、歩行者等の安全確保に配慮すること。</p> <p>③荷さばき施設②の利用に際しては、店舗敷地北側の市道が狭いことから、荷さばき車両が入出庫する時は、交通誘導員等を配置するなど、歩行者等の安全に配慮すること。</p> <p>④周辺の住民等から騒音や渋滞、入出庫の安全性などについての苦情等が寄せられた場合には、迅速に状況を確認の上、適切な対策を講じること。</p> <p>⑤店舗繁忙期などには、交通誘導員を配置するとともに、道路に駐車待ち車両が発生するなど周辺環境に影響を及ぼす場合は、迅速かつ適切な対応を取り、安全な店舗運営に努めること。</p> <p>⑥緑化部分の適切な維持管理に努めること。</p> <p><参考図面等></p> <p>・ 図 3-1 建物配置図：届出の添付書類 P.22 ①</p>		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			