

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) 仙台市青葉区PJ計画」概要

資料1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 仙台市青葉区PJ計画	仙台市青葉区中央一丁目 779-2 外	
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	合同会社グリーンファイル 代表社員 三輪 直	東京都港区虎ノ門二丁目7番10号 虎ノ門ニューファッションビル2階	
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 ドン・キホーテ 代表取締役 大原 孝治	東京都目黒区青葉台二丁目 19番10号	
		未定		
		未定		
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成30年4月29日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	4,435 m ²		
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	建物南側	1台
		隔地駐車場1	カウベル パーキング	132台 (設置台数:194台)
		隔地駐車場2	エンタツ パーキング	197台 (設置台数:275台)
		合計		330台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	駐輪場 建物9階	183台
		駐輪場2	原付駐輪場 建物9階	54台
		合計		237台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	建物南側	68 m ²
		合計		68 m ²
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	建物南側	28.43 m ³
		合計		28.43 m ³
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 ドン・キホーテ	24時間	
		未定		
		未定		

②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	駐車場	建物南側	24時間
		隔地駐車場1	カウベル パーキング	平日8時~22時 日祝8時~20時
		隔地駐車場2	エンタツ パーキング	24時間
③	駐車場の自動車の出入口の数	出入口1箇所	駐車場	建物南側
		出入口1箇所	隔地駐車場1	カウベル パーキング
		出入口1箇所	隔地駐車場2	エンタツ パーキング
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	建物南側	6:00~22:00
8	届出年月日	平成29年8月28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) 仙台市青葉区 PJ 計画
説明会の日時・出席人数	1 回目：平成 29 年 9 月 11 日 (月) 10:30~ 27 名 2 回目：平成 29 年 9 月 11 日 (月) 19:30~ 3 名
説明会の会場	仙台市中小企業活性化センター (仙台市青葉区中央 1 丁目 3 番 1 号)

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	治安上の問題等があると思うので、営業時間は 24 時間ではなく、6:00~23:00 が良いと考えます	ご意見ありがとうございます。
2	地下 1 階の非物販はどのような店舗を考えていますか。	飲食店を想定しておりますが、現時点では未定です。
3	1 階の店舗出入口はどこか教えてください。	アーケード側と、愛宕上杉通り側の両方に出入口を計画しています。また、上層階のテナントには、エレベーターでの出入りとなります。
4	違法駐輪対策はどのように考えていますか。	従業員等による誘導を含め、駐輪場の案内をしっかりと行ってまいります。
5	アーケード側からの歩行者の出入り人数の予測を行っていただければ教えてください。	そのような予測は行っておりません。ご理解願います。

【第 2 回】

	意見	応答概要
1	未成年者の夜間立ち入りについてどのような対応を考えていますか。	午後 11 時以降に未成年者と思われる来客があった場合には声かえを行い、身分証明証の確認が取れなければ退店を促します。
2	深夜時間帯にアーケード通りに警備員をつける計画はありますか。	近隣の状況を確認しながら、必要に応じて警備員を配置します。なお、オープン時については、警備員を配置します。
3	身障者用の駐車場への出入りの動線を教えてください。	愛宕上杉通りから、左折 IN-OUT の出入りとなります。
4	駐輪場の利用時間を教えてください。	24 時間利用を計画しています。
5	建物のフロア構成を教えてください。	地下 1 階に飲食店舗を、6、7 階には物販店舗を想定しておりますが、現時点では未定です。なお、1~5 階はドン・キホーテが入店します。

住民等意見の内容とその対応状況

意見等の内容	回答
<p>(1) 大型店の社会的責任等地域密着地域連携に関する意見項目</p> <p>1) 当該商業施設は、ハピナ名掛丁商店街と愛宕上杉通の角地に立地し、JR仙台駅から約200mの位置にある。周辺には、広域から集客する商業施設と商店街が連なるなど市内随一の歩行者交通量があるため、歩行者の出入口の視認性と安全性の確保に配慮すべきである。</p> <p>また、近隣には住居もあるため、「24時間営業」を予定している当該商業施設は、深夜～早朝の当該商業施設の生活環境、とりわけ騒音対策に特段の配慮を行うことが建物設置者及び小売業者の社会的責務である。</p> <p>2) 当該商業施設の来退店経路の計画・管理においては、商店街や隣接商業施設等の来退店経路、幅4m未満の南側街路の混雑を避けるなどの考慮とともに、火災や地震等の災害時における避難場所の確保と商業施設内に避難場所への誘導経路等の表示が必要で、これらのことは建物設置者や小売業者の責務である。</p> <p>3) 当該商業施設の撤退や大幅変更は、周辺地域のまちづくりに影響を与えるので、建物設置者の社会的責任において、事前に地元住民や関係機関と連絡・協議すべきである。</p>	<p>歩行者出入口はアーケード側がメインの出入口となります。アーケード側の1階部分は開放とし、視認性及び安全性の確保に配慮しつつ、施設のアーケード側の賑わいの創出を計画しています。</p> <p>一方、愛宕上杉通り側は、アーケードではない歩道ですので、安全性の観点から、開口部は一部に集約する計画としました。</p> <p>当該商業施設は、大規模小売店舗立地法の騒音予測評価において、防音壁の設置等、騒音の対策マニュアルに基づいた防音対策を計画しました。また、開業後についても周辺の生活環境に配慮させていただいた上で、お客様に喜ばれる商業施設運営を行っていきたいと思いますので、何卒、計画の趣旨にご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>建物内における誘導表示の設置等、災害時の避難計画については、関係法令及び、当社規定に基づく計画としています。また、毎年2回消防訓練を行うと共に、災害時における避難誘導対策等、従業員教育も行ってまいります。</p> <p>店舗施設の変更については、大規模小売店舗立地法及びその他関連法令に従い、内容等の説明を行う等、地元住民への事前周知を図ります。</p> <p>店舗の撤退については、予測できる状況にありませんが、事前に所属商店街振興組合との連携を取るよう致します。</p>

4) 当該商業施設は、地域が担っている交通整理、消防、防犯等について、社会的責任において役割を分担すると共に、商工団体と連携し、まちづくりや仙台七夕まつりなどの地域イベント等へ参加・協力すべきである。

街づくりや地域イベントについては、地域の一員として、可能な限り参加するよう心がけます。

5) 藩政時代から続く仙台の伝統行事であり仙台の商業文化でもある「仙台初売り」は、消費者の支持のもとに正月2日から市内一斉に実施されている。このような点から、当該商業施設においてもその趣旨を理解し、24時間営業ではあるが正月2日から実施すること。

初売り実施日については、消費者ニーズやご希望の趣旨を鑑み、検討いたします。

(2) 大規模小売店舗立地法第4条に係る指針による意見項目

1) 駐車需要の充足等交通について

ア 当該商業施設は、立地特性上、徒歩での来店をメインに想定しており、車いす用駐車場を当該施設南側に1台設置、その他隔地駐車場329台、合計330台を確保している。特に、車いす用駐車場は、「荷さばき施設」への搬入車両の出入口と併用のため、車いす用駐車場の利用の際には、搬入車両の出入を避けるとともに、必ず誘導員を配置し、適切に誘導すべきである。

車いす用駐車場をご利用いただく際には、従業員等による人的対応にてご案内する予定です。

2) 歩行者の通行の利便の確保について

ア 当該商業施設の「搬入車両出入口」は、敷地西側の愛宕上杉通に計画されているが、主要なバス路線となっているほか、自動車交通量が多い道路でもあるので、渋滞時間帯を避けるとともに、歩行者の安全を確保するために、誘導員を配置し適切に誘導すべきである。

接道が限られているため、愛宕上杉通りへの搬入車両の出入口を計画しました。交通量が多い時間帯などには適宜、従業員または誘導員を配置いたします。また、定期配送については運送会社と調整して、現地の交通事情に合わせて時間調整することは可能ですので、開業後の状況も観察しながら荷さばき時間の調整を行ってまいります。

イ 当該商業施設の駐輪場は建物9階に設置され、その出入口は南側街路に設けられる計画である。駐輪場の位置および出入口の案内板などで周知するとともに、南側街路には12時から18時が歩行者専用の交通規制があることも周知徹底を行うべきである。

案内看板により駐輪場のご案内を行います。また、駐輪場出入口には、南側街路が12時から18時まで歩行者専用の交通規制があることも周知する案内看板を設置します。

ウ 当該商業施設の来店者が、自転車やバイク等をアーケード街や周辺道路に違法駐輪することがないように、積極的な注意喚起を行うとともに、警備員が巡回して予防を行うべきである。

当該商業施設の来店者がアーケード街や周辺道路に違法駐輪することがないように注意喚起を行うとともに、適宜、従業員または警備員の巡回を行います。

3) 騒音・防犯対策について

ア 当該商業施設の「廃棄物保管施設」での廃棄物の分別徹底と適切な管理・廃棄を行い、衛生面や悪臭等の影響が出ないようにすべきである。

廃棄物の分別と適切な管理・廃棄を行います。また、廃棄物保管施設は屋内に設けており、生ごみ対策としては、排水施設、空調を設置する計画としています。

イ 当該商業施設は「24時間営業」であり、未成年の青少年の来店も予想されるので、トイレや休憩施設等の配置においては死角にならないように配慮し、また警備員の常時巡回を徹底し、青少年の喫煙等の非行や万引き等の犯罪防止に努めるべきである。

ドン・キホーテ既存施設の経験を基に防犯面にも配慮をした店内計画とします。また、私服警備員の巡回や防犯カメラ、防犯ゲートによる万引き防止対策、深夜時間帯における未成年者と思われる来客があった場合の声かけと、身分証明証の確認が取れない場合の退店の促し等、店舗運営における防犯対策を行います。

4) 街並みづくりについて

ア 当該商業施設は、施設の外観とくに裏側への配慮、看板等の形態・デザイン・色彩等においては、都市イメージや街並み景観等に十分配慮すべきである。

届出書の提出に先立ち、仙台市の関係機関と協議を行い、仙台市の景観計画及び屋外広告物条例に準拠した計画としています。

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) 仙台市青葉区 PJ 計画		
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 市道政岡通線は、歩行者専用通行とする時間規制されている道路であることから、駐輪場利用に際し、交通規制を遵守するよう規制時間帯の自転車乗車通行禁止など、注意看板の設置を指導した。</p> <p><参考図面等></p> <p>・ 図面 3 建物配置図及び1階平面図：届出書の添付書類 P. 36 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) 仙台市青葉区PJ計画		
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 駐車場の構造等に係る指導事項</p> <p>①隔地及び敷地内に確保される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隔地駐車場について、必要駐車台数分の空車台数が確保されること。</p> <p>③駐車場の収容台数のうち1台が身障者用駐車マスとして確保されること。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図面 2-1 周辺見取図：届出の添付書類 P. 34 ② ・ 図面 3 建物配置図及び1階平面図：届出の添付書類 P. 36 ① 		
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) 仙台市青葉区PJ 計画						
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	商業地域	57	60	47	50
		4.2		49		39	
	B	1.2		32		31	
		4.2		47		47	
	C	1.2		28		27	
	22.2	34		33			
D	1.2	51		41			
	4.2	48		38			
E	1.2	51		41			
	4.2	46		37			
予測の結果、昼間・夜間とも居住可能な地点において基準以下であり、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 表2のとおり、夜間の騒音レベルの最大値を確認した。 店舗一部は24時間営業であるが、夜間は荷捌き、廃棄物収集作業を行わないため、昼間発生の騒音源のうち、大型車両走行、後進ブザー、出庫ブザー、台車走行、台車段差越え、荷捌きの騒音源が夜間にはなくなる。(予測高さ：影響最大高さ)							
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	36.8	商業地域	43	50	空調室外機		
P2	36.3		40		給気口		
P3	2.7		47		冷凍室外機		
P4	32.9		32		排気口		
P5	1.2		76		来客車両		
P5'※	1.2		46		来客車両		
P6	36.8		45		来客車両		
※P5' は敷地境界上の予測地点で基準超過した地点 P5 の道路対向地(保全対象側)							

	<p>設備機器の定常騒音は、予測地点の敷地境界上において夜間の規制基準を下回る予測となった。来客車両の変動騒音は予測地点 P5 で敷地境界上の規制基準を超過したが、その道路対向地点（環境保全側）では規制基準を下回った。</p> <p>(3) 機器・設備の定常騒音合成値予測 機器・設備の定常騒音合成値予測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。</p> <p>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、周辺の生活環境への影響は少ないと考える。</p> <p><参考図書等> ①騒音について ・予測地点、発生源位置図：別添 騒音予測資料 騒音源及び予測地点配置図 P. 26 ③ ・予測結果(昼間・夜間の等価騒音レベル)：別添 騒音予測資料 P. 8～17 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)：別添 騒音予測資料 P. 18～20 ⑤</p> <p>②照明について 図面 15 照度分布図：届出の添付書類 P. 48 ⑥</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：廃棄物部会	課 名：事業ごみ減量課									
店舗名	(仮称) 仙台市青葉区 PJ 計画											
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	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。										
	2. 検討内容	<p>(1) 廃棄物等の排出量等の予測</p> <p>「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> <table border="0"> <tr> <td>小売店舗からの廃棄物等の排出量</td> <td>20.69 m³</td> </tr> <tr> <td>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量</td> <td>3.00 m³</td> </tr> <tr> <td>廃棄物等の必要保管容量合計</td> <td>23.69 m³</td> </tr> </table> <p>(2) 廃棄物の減量・リサイクル計画</p> <p>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</p> <p>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> <table border="0"> <tr> <td>※ 計画保管施設容量</td> <td>必要保管容量</td> </tr> <tr> <td>28.43 m³</td> <td>> 23.69 m³</td> </tr> </table> <p>(4) 廃棄物の運搬・処理方法等</p> <p>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</p> <p>特になし</p> <p>4. 協議結果</p> <p>特に問題なし</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図面 3 建物配置図及び1階平面図：届出書の添付書類 P. 36) ① ・ 図面 16 廃棄物保管施設詳細図：届出書の添付書類 P. 49 ⑦ ・ 図面 17 地下1階、1階求積図：届出書の添付書類 P. 50 ⑧ 		小売店舗からの廃棄物等の排出量	20.69 m ³	小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量	3.00 m ³	廃棄物等の必要保管容量合計	23.69 m ³	※ 計画保管施設容量	必要保管容量	28.43 m ³
小売店舗からの廃棄物等の排出量	20.69 m ³											
小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量	3.00 m ³											
廃棄物等の必要保管容量合計	23.69 m ³											
※ 計画保管施設容量	必要保管容量											
28.43 m ³	> 23.69 m ³											
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) 仙台市青葉区PJ計画		
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商業業務地ゾーン、景観重点区域の都心ビジネス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。本計画については、景観計画区域に係る行為の届出書の提出があり、適合通知を交付しております。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>愛宕上杉通に面する西側は、大きなガラス面を設けて圧迫感の低減を図り、また北側のアーケードに面する部分 から愛宕上杉通りに面する部分にかけて、入口上部にガラス越しの緑化（フェイクグリーン）を行い、緑の演出をしております。</p> <p>屋外広告物については、屋外広告物条例の基準を満足するとともに、アーケード沿いの入口前の柱に広告物を設置して賑わいの演出を行い、また、壁面のテナントサインを集約させるなど、景観に配慮された計画となっております。</p> <p>3. 留意事項</p> <p>なし</p> <p><参考図面等></p> <p>立面図：届出書の添付書類 景観資料 ⑨</p> <p>イメージパース（合成）：届出書の添付書類 景観資料 ⑩</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：街並みづくり部会 課 名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称) 仙台市青葉区PJ 計画								
<p>検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)</p>	<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 7 月 4 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" data-bbox="411 629 1377 786"> <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>1,160.67 m²</td> <td>3.29%</td> <td>38.18 m²</td> <td>43.67 m² (3.76%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 法定建ぺい率が緩和され、かつ実建ぺい率 (90.60%) が緩和前の法定建ぺい率 (80%) を超えるため、同条例施行規則第 26 条の規定に基づき、必要な緑化率は、$(1 - \text{実建ぺい率}) \times 0.35$ となり、$(1 - 0.906) \times 0.35 = 3.29\%$ となる。</p> <p>(2) 緑化内容 主に敷地南側において緑化が行われており、その植栽内容は中木や地被類である。接道部において樹木による緑化があることから、街並みに対する配慮があるものとする。</p> <p>3. 留意すべき事項 特になし</p> <p><参考図面等> 緑化計画図：届出書の添付書類 緑化資料 ⑪</p>	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)	1,160.67 m ²	3.29%	38.18 m ²	43.67 m ² (3.76%)
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)						
1,160.67 m ²	3.29%	38.18 m ²	43.67 m ² (3.76%)						
<p>部会の意見の有無</p>	<p>無し</p>								
<p>意見の内容</p>									

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) 仙台市青葉区PJ計画		
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2月16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届出内容について、周辺環境への影響が及ばないよう、関係部局と協議し、配慮するよう求めた。</p> <p>②平成29年12月21日付で、大規模小売店舗立地法第8条第2項に基づく意見書を受理したことから、仙台市大規模小売店舗立地法運用事務手続要綱第15条第4項に基づき、設置者側へ当該意見書に対する対応状況の報告を求め、平成30年1月30日付で当該対応報告書を受理し、内容を確認した。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>①大規模小売店舗立地法第8条第2項に基づく意見書に対する対応報告の内容を適切に実行すること。</p> <p>②騒音や駐輪関係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>③身障者用駐車場等への車両の出入りの際には、状況に応じて、交通誘導員等を配置するなど、歩行者等への安全対策を適切に講じること。</p> <p>④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> <ul style="list-style-type: none"> ・図3～13 建物配置図及び1階平面図等：届出の添付書類 P.36～46 ① ・大規模小売店舗立地法第8条第2項に基づく意見書（委員会資料 P.4～6） 		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			