

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称)ゼライスタウン」概要

資料 1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称)ゼライスタウン	仙台市若林区若林二丁目45番地1の一部 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	ゼライス株式会社 代表取締役 稲井 謙一	宮城県多賀城市栄四丁目4番1号
		株式会社ヨークベニマル 代表取締役 大高 善興	福島県郡山市朝日二丁目18番2号
		株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二	栃木県小山市大字卒島1293番地
		大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田 勝幸	東京都台東区上野七丁目14番4号
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	株式会社ヨークベニマル 代表取締役 大高 善興	福島県郡山市朝日二丁目18番2号
		株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二	栃木県小山市大字卒島1293番地
		株式会社セリア 代表取締役 河合 宏光	岐阜県大垣市外濑2丁目38番地
		未定(D棟1)	未定
		未定(D棟2)	未定
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成25年8月8日	
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	5,498.89㎡	
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	235台	
②	駐輪場の収容台数	160台	
③	荷さばき施設の面積	424.0㎡	
④	廃棄物保管施設の容量	22.04㎡	
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	株式会社ヨークベニマル	9:00~23:00
		株式会社カワチ薬品	9:00~22:00
		株式会社セリア	9:00~22:00
		未定(D棟1)	9:00~22:00
		未定(D棟2)	9:00~22:00
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	8:30~23:30	
③	駐車場の自動車の出入口の数	3箇所	
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	6:00~22:00	
8	届出年月日	平成25年1月9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) ゼライスタウン	
説明会の日時・出席人数	平成 25 年 2 月 15 日 (金) 1 回目 : 15:00~16:00 32 名 2 回目 : 18:00~19:00 8 名	40 名
説明会の会場	若林市民センター (仙台市若林区若林 3 丁目 15 番 20 号)	

質疑応答等

【1回目】

No	意見陳述	回答
1	惣菜コーナー等の排気口の説明を詳しくしてほしい。	惣菜コーナーとパン製造コーナーからは別々の排気になりますが、壁面排気ではなく、屋上排気としております。排気口の高さは8~9m程の高さになり、各作業場の厨房機器で臭いを取るような対策を取っており、なるべく周囲に迷惑をかけない計画になっております。また、営業開始後に風向き等で問題が発生した場合には、すぐ対応いたします。
2	ヨークベニマル店の大きさはどのくらいですか？	既存店の遠見塚店とバイパス店は、ほぼ同じような売場面積ですが、今計画の店舗は 100 坪(イメージとしてひと周り)ほど既存店に比べて大きくなる計画です。
3	近隣に同じ店舗があるのに営業は大丈夫ですか？	弊社は、車でも徒歩でも自転車でも安心して来店して頂き、ゆったりと買い物ができる環境を作ることが大事と考えております。また、近隣に同じ店舗があることにより、売上以外の面で大きなメリットがあると判断し、出店することにいたしました。
4	土手側から入店はできないのか？	河川管理者(国交省)から認められないとのことなので、計画している出入口からの入店、退店をお願いします。
5	渋滞の予測は？	交通解析の結果では渋滞はしないという結果にはなっておりますが、混雑時には交通誘導員を配置するなど、状況を判断しながら、安全かつスムーズな交通整理をしていきたいと思っております。
6	集合住宅を建設する時の工事車両の流れは？	店舗がオープンするまでは敷地内の出入口1より入り、出入口3を通りますが、オープン後は店舗前の道路が公道となるため、その道路を使用して出入りします。
	(その他要望事項) 学校がすぐ隣にあるので、登下校時の安全には特に注意してほしい。	

【2回目】

No	意見陳述	回答
1	集合住宅前の道路の造りは？	西側の交差点から商業施設に向かって左側には歩道を設置いたします。歩道と車道は境界ブロックで分けて、できるだけ段差のない歩道となっております。また、右側は集合住宅の敷地内に構内歩道を設置し歩いて商業施設に行ける計画です。
2	ヨークベニマル店での取扱商品で衣料品はあるのか？	一部、肌着などの商品は取り扱いますが、大がかりな衣料品コーナーを設ける予定はありません。

住民等意見の内容とその対応状況について

(1) 大型店の社会責任等地域密着、地域連携に関する意見項目

意見内容	回答内容
<p>① 「(仮称)ゼライスタウン」のD棟(D1・D2)の用途は物品販売の小売業で、店舗面積の合計が559.2㎡であるが、届出時点で小売業者が未定である。小売業の業種・業態等によっては、周辺地域の生活環境や街づくりに影響するので、建物設置者の地域社会に対する責務として届出時に明記すべきであったが、未定のまま届出がなされているので、速やかに小売業者を決定し、追加届出を行い明らかにすべきである。</p> <p>また、当該商業施設にアクセスする私道が、現時点では道路の形態が不明確であるため、生活環境等への影響についての判断が困難であることから、道路の形態及び機能を明確にすべきである</p>	<p>D棟については、現在もテナントを募集しており、テナントが決定次第手続きを行う予定です。</p> <p>また、当該商業施設にアクセスする道路は、開発により仙台市に帰属する予定の道路であり、集合住宅北側の一般住宅の行止まり道路を当該計画道路と接続するなど、町内会・仙台市・宮城県警等各関係機関と協議した道路計画としております。</p> <p>また、帰属する予定の道路につきましては、集合住宅及び、店舗計画を見込み主要地方道「井土長町線」との交差点の解析も併せて行っております。</p>
<p>② 当該商業施設のB棟がスーパーマーケット、C棟がドラッグストアであるが、とくにスーパーマーケットの場合、来店客が午後の時間帯に集中し、客層も中高年の女性が多いと予想されるので、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>地震等の災害時における避難場所や、来店客の誘導について事前の検討を行い、防災計画を作成し、従業員への周知徹底を行います。今回の東日本大震災でもこれらのことが活かされており、本店舗においても対応していくよう努めます。</p>
<p>③ 当該商業施設における大幅な変更や撤退は、周辺地域の生活環境や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・協議すべきであり、とくに店舗閉鎖においては、店舗の原状回復を図るべきである。</p>	<p>将来、当該商業施設において大幅な変更や撤退が行われ、関係機関との事前協議や届出などの必要がある場合は、大店立地法の外関連する法令を遵守した対応とし、関係機関と協議を行い、地元住民への周知を行います。</p> <p>また、原状回復も可能な限り、対応するよう努めます。</p>
<p>④ 当該商業施設は、地域が担っている交通整理、消防、防犯等の役割を分担すると共に、商工団体や町内会等に参加し、街づくりや地域イベントに参加・協力することが社会的責務であり、また周辺の生活環境を保持するため、開店後、地元住民や関係機関と定期的に協議する機会を設けるべきである。</p>	<p>周辺の生活環境を保持する為、町内会など関係機関と協議する機会を設けるよう配慮致します。</p>
<p>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おり、当該商業施設においても、その趣旨を理解し正月2日から実施すること</p>	<p>仙台初売りと合わせ、本商業施設においても1月2日で考えております。</p>

を希望する。	
--------	--

(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

意見項目	回答項目
「(仮称)ゼライスタウン」の立地環境は、当該商業施設の敷地東側に隣接して「仙台市立若林小学校」が立地し、また計画駐車場の出入口3カ所がアクセスする道路及び、住居系の周辺地域の殆どの街路が通学路となっており、さらに出入口に近接してバス停が立地して、地域の道路や街路のすべてが生活道路でもある。当該商業施設の来店・退店車両の経路計画や駐車場の出入口の位置等の交通計画に於いては、当該商業施設の立地環境の特性を十分に配慮すべきである。	当該商業施設の来店・退店車両の経路計画や駐車場の出入口の位置等の交通計画に於いて交通管理者・道路管理者・町内会等と協議させて頂き住環境を考慮のうえ計画させて頂いております。
当該商業施設の出入口1にアクセスする道路は、主要地方道「井土長町線」の側道であるが、当該商業施設の来店・退店車両の渋滞等で、側道沿線に立地する店舗や事業所等の妨げにならないように、出入口に車両誘導員を配置し適切に誘導すべきである。	繁忙期及び混雑が予想される休日等においては、出入口に適切に誘導員を配置し、スムーズな誘導と安全確保に努めます。
当該商業施設の飲食店(A1棟)の閉店時刻が物品販売店舗の閉店時刻「午後10時00分」より遅い場合の駐車場の対応については、飲食部分をとくに計画していないので、必要最小限の駐車台数をフェンスまたはチェーン等で小売業駐車場から区分して確保すべきである。	飲食店(A1棟)の閉店時刻が物品販売店舗の閉店時刻より遅い場合はチェーン等で必要最小限の駐車場エリアで運営するよう配慮します。
当該商業施設の「出入口1」「出入口2」「出入口3」は、来客車両の入庫および出庫が可能であるが、入庫(左折・右折)及び出庫(左折、但し「出入口3」左折・右折)による出入口の渋滞や混乱を回避するため、出庫車両(左折または左折・右折)の退店を誘導する表示を適切に行うとともに、さらに「出入口」に常時誘導員を配置すべきである。	誘導看板等を設置し、来店車両が混乱なく出入できるように配慮致します。 また誘導員の配置については、繁忙期や混雑が見込まれる時以外の配置には状況を確認しながら対応したいと考えております。
当該商業施設へ東(国道4号)方向から来店する車両が、側道の出入口1と私道(東口)を左折して駐車場に入庫する経路になっているが、退店車両が出入口1と私道(東口)を左折して、側道を西方向に走行する経路になっているため、側道に於いて渋滞と混乱が発生するので、東方向からの来店車両の駐車場への入庫は出入口1のみとすべきである。	国道側からの誘導は出入口1でIN看板を設置し全車両を入庫させる予定ですが、市に帰属予定の道路(東側)を左折する車については、出入口1でIN看板を見落とししたお客様が入れるようにする計画としております。また、国道4号線方面へ帰るお客様につきましては、出入口2・3より誘導看板で退店頂き集合住宅西側の市へ帰属予定の道路より右折して帰って頂く計画としております。

	当該商業施設への西方面からの来店車両に対し、駐車場にアクセスする私道（西側）の右折ライン手前に看板を設置し、確実に右折するように誘導すべきである。	西方面からの来店車両に対し、駐車場にアクセスする市へ帰属予定の道路（西側）の右折ライン手前に看板を設置し、適切な誘導看板を図るよう致します。

2) 歩行者の通行の利便の確保について

	意見項目	回答項目
①	「(仮称)ゼライスタウン」の出入口2及び出入口3にアクセスする私道は、地域の生活道路で、片側歩道の車道であるが、出入口側には歩道が設置されていないので、通行客や来店客の往來の安全のため、出入口2か所に交通整理員を配置すべきである。	繁忙期及び混雑が予想される休日等については、出入口に適切に誘導員を配置し、スムーズな誘導と安全確保に努めます。また、集合住宅完成時には、この敷地に歩行通路を設け、市に帰属予定の道路に横断歩道も併せて設置する予定となっております。
②	当該商業施設の出入口3か所がアクセスする道路はすべて通学路であるので、隣接する「仙台市立若林小学校」の下校時間帯には、小学生の交通安全を確保するため、駐車場の出入口及び、駐車場に進入する私道と「井土長町線」が結節する西側の出入口、側道と結節する東側の出入口に、交通整理員を必ず配置すべきである。	当該商業施設周辺の道路はすべて通学路になっているため、看板等で来店・退店車両に注意を促し、交通安全に十分配慮致します。また交通整理員の配置に関しては状況を確認しながら対応したいと考えております。
③	当該商業施設の立地環境からみて、自転車等による来客が多いと推察されるので十分な駐輪場の確保と、駐輪場が分散して計画されているので、自転車客の安全確保のために、誘導員による適切な誘導を行うべきである。	自転車でのお客様が安全に駐輪できるよう駐輪等の看板を設置します。また、出入口1の東側から来店されるお客様につきましては、自転車降車案内板を設置し歩行者の安全確保に努めます。
④	当該商業施設の駐車場内の歩行者の往來の安全を確保するため、歩行者専用通路を設け、歩行者を優先する駐車場環境を整備するとともに、誘導員による適切な車両の誘導を行うべきである。	駐車マス前の通路に歩行者の通路を設ける計画としております。 また、通路の横断については、歩行者の導線を考慮し横断歩道も併せて設置し、歩行者の安全を確保するよう配慮致します。

3) 騒音・防犯対策について

	意見項目	回答項目
①	「(仮称)ゼライスタウン」のスーパーマーケット「ヨークベニマル」の開店及び閉店時刻が「午前9時00分～午後11時00分」であるが、周辺地域とくに計画敷地の西側街区は低層住宅と、新たに建設される「若林西復興住宅」等の集合住宅が隣接しており、また東側街区は低層住宅と「仙台市立若林小学校」が隣接しているので、深夜の騒音・光害等の生活環境に配慮して「午前9時00分～午後10時00分」とすべきである。	騒音については、夜間は静穏を要する施設（若林小学校）がある為、配慮事項として環境基準値より5dBを減じた数値を規制基準として評価しております。結果2地点で騒音の最大値が、基準値を超過することとなったため、その対策として、排水性舗装・ハンブ設置なども併せて行うことや、夜間の来客数が、ピーク時と比較し少ないこと、また駐車場の使用時間が、最大でも11時30分までに限定されることから、発生頻度も少なくなると考えております。また、地元住民の方から騒音に関わる問題が生じた

		<p>場合には速やかに対応するように配慮いたします。 照明に関しては、周辺地域の生活の妨げとならないように、配置・方向・点灯時間などを配慮致します。</p>
②	<p>当該商業施設の来客が駐車場を利用することができる時間帯は「午前 8 時 30 分～午後 11 時 30 分」であるが、上記①の意見に合わせ、「午前 8 時 30 分～午後 10 時 30 分」とし、閉店後速やかに退店されるように告知し、深夜の生活環境の保持に努めるべきである。</p>	<p>上記①で述べた対応で運営したいと考えております。</p>
③	<p>当該商業施設の荷捌き時間帯が「午前 6 時 00 分～午後 10 時 00 分」であるが、搬出・搬入口出入口 3 が計画される私道を挟んだ西側街区は低層住宅及び集合住宅が隣接しているので、早朝の騒音等の生活環境に配慮して、「午前 7 時 00 分～午後 10 時 00 分」とすべきである。また、小学校の登校時間帯を避けるとともに、学童の通行量の少ないルートの設定が求められる。</p>	<p>深夜帯（22 時から 6 時）を避けた計画としており、作業時はアイドリングストップの徹底を作業員に指導しなるべく騒音の発生を少なくするよう努めます。また、登校時間帯を避けた計画的搬入を行うなど、周辺地域の生活環境に配慮致します。</p>
④	<p>当該商業施設の西側は低層住宅及び集合住宅、東側は低層住宅と「仙台市立若林小学校」が隣接しているので、駐車場の車輛騒音及び店舗施設等からの騒音を防止するため敷地境界には、遮音フェンスとくに小学校との境界には遮音壁を設置すべきである。</p>	<p>隣接する東側敷地に対し圧迫感を軽減するため、極力騒音源となるものは、敷地より離す計画としており、荷捌き等に関しては、アイドリングストップの徹底などを行いやむを得ない場合に限り防音フェンスを設置する計画としております。 また、商業施設内の舗装についても排水性の舗装を行うなど騒音の軽減に努めております。</p>
⑤	<p>当該商業施設の東側には「仙台市立若林小学校」が隣接しているため、授業の妨げになるので、来客等に対する屋外放送等は行わないこととし、また駐車場における車両誘導等に於いても誘導員の音声等に配慮すべきである。</p>	<p>屋外放送は行いません。また、誘導員については常識的な範囲内の声での誘導をするよう指導し、授業の妨げにならないよう配慮致します。</p>
⑥	<p>当該商業施設の東側に隣接して「仙台市立若林小学校」と低層住宅の居住街区、西側も私道を挟んで低層住宅と集合住宅の居住街区が形成されており、当該商業施設に青少年、とくに小学生等の来店が予想されるので、施設の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、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。</p>	<p>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しており、また従業員・警備員の常時巡回等を徹底し、青少年の喫煙等の非行や万引き等の犯罪防止に努めます。</p>
⑦	<p>当該商業施設は主要地方道「井土長町線」に近接しており、当該商業施設の敷地内の駐車場等に容易に進入出来るので、駐車場利用時間帯以降に青少年や暴走族等が駐車場に進入</p>	<p>駐車場を利用できる時間帯以外は施設及び警備員の不定期での巡回を行い、青少年犯罪の防止に努めます。また、夜間の飲食店用の駐車場を必要最小限の駐車場エリアで運営し、必要最小限の出入口を使用</p>

<p>し騒音の発生源になり、また青少年犯罪を惹起することが予想されるので、利用時間帯以降は駐車場出入口に施錠し、また警備員が深夜・早朝時に巡回すべきである。</p>	<p>するなど、深夜の生活環境の保持に努めます。</p>
--	------------------------------

4) 街並みづくり等について

意見項目	回答項目
<p>① 「(仮称)ゼライスタウン」の私道を挟んだ西側街区は、低層住宅や集合住宅が隣接しているので、当該商業施設の駐車場の夜間の照明の光や明るさが、地域住民の安眠の妨げにならないように、照明の向きと明るさに配慮すべきである。</p>	<p>照明に関しては、周辺地域の生活の妨げとならないように、配置・方向・点灯時間などを配慮するように致します。</p>
<p>② 当該商業施設のB棟(スーパーマーケット棟)及びD棟(物販D1・D2)の後背街区は、低層住宅と「仙台市立若林小学校」が隣接しているので、店舗施設の東側壁面の材質および色彩等を重視し、街並み景観に十分配慮すべきである。</p>	<p>仙台市など各関係機関と調整を行い、周辺の景観に配慮した材質および色彩等を重視した建物の外観に致します。</p>
<p>③ 当該商業施設は主要地方道「井土長町線」に隣接し、東方近隣に「国道4号」が走り、また南側が「広瀬川」に隣接しているので、県内外車両の往来や河川敷を散策する市民等が多いので、商業施設の外観及びファサード、看板等の形態・デザイン・色彩等においては、仙台市の「杜の都の風土を育む景観条例」に従うとともに、仙台の都市イメージや街並み景観等に十分配慮すべきである。</p>	<p>当該商業施設の外観及びファサード、看板等の形態・デザイン・色彩等においては、届出前に仙台市の関係部署と十分に協議し、都市イメージや街並み景観等に配慮した計画としています。</p>
<p>④ 当該商業施設の立地する地域は、工場跡地を整地・造成した地域で比較的樹木が少なく、自然環境に乏しいので、仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」の緑化基準(敷地面積の7%以上)を上回る植栽等の緑化に努めるべきである。</p>	<p>敷地内は、高木・中木・低木の樹木や芝生をはじめネットフェンスにつる性の植物を配するなど、届出前に仙台市の関係部署と十分に協議し、緑化した計画としています。(緑化率14%以上) また、定期的な管理を行い、緑化の維持に努めます。</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：交通部会	課 名：道路管理課
店舗名	(仮称) ゼライスタウン		
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>店舗計画に係る協議については交通管理者（宮城県警本部交通規制課）、交通政策課も含め協議を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は「仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例」（以下「附置条例」という。）の指定区域（商業地域、近隣商業地域）でないことから、立地法解説等による参考値（店舗面積 35 ㎡当り 1 台）を基に算定し、附置条例の設置基準を参考に自転車・原付自転車（・自動二輪）の駐輪台数及び駐輪場の設置を指導した。（19 ページ参照） ・駐輪場の設置位置及び誘導案内板等の設置を指導した。（22 ページ参照） ・同店舗が新設道路の設置を含む開発行為区域内にあることから、来退店経路の検討結果を踏まえ、県道「井土長町線」との新設交差点及び周辺交差点の右折レーンの設置などについて指導した。（19 ページ参照） 		
市の意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>		
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)ゼライスタウン
<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>駐車場について、大店立地法、駐車場法に基づいた指導を行い、以下について確認した。(22 ページ参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置駐車台数について、大店立地法指針値からの算出により必要駐車台数を満足していること。 ・ 設置台数のうち3割以上を6m駐車マスとして確保し、そのうち、身障者用駐車マスも確保されること。 ・ 駐車場の構造等について駐車場法上の基準を準用していること。 ・ 車路において一時停止すべき箇所を明確にするよう指導し、停止ラインが路面標示されること。 ・ 車路の一方通行部分に関して、案内誘導標示が路面標示されること。 ・ 安全確保の観点から、荷さばき施設へ一般車が進入しないように路面標示されるとともに、看板が設置されること。 ・ 歩行者の安全確保のため、路面標示による歩行者用通路が設置されること ・ 駐車場出入口の管理について、閉店後は施錠されること。 <p>なお、住民等から出されている意見書うち、当課に係る事項は以下のとおりである。</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 駐車需要の充足等交通について <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口への誘導員配置 ・ 物販店舗より飲食店の閉店時刻が遅い場合、必要最小限の駐車台数のみ確保すること ・ 出庫車両の退店を誘導する表示 2) 歩行者の通行の利便の確保について <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口及び駐車場内への誘導員配置 ・ 場内への歩行者用通路の設置 3) 騒音・防犯対策について <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用時間帯以降の駐車場出入口施錠 <p>これらの意見に関して、</p> <p>繁忙時など必要に応じて出入口や場内に誘導員を配置すること、物販店舗より飲食店の閉店時刻が遅い場合にチェーン等で区分し必要最小限の駐車台数で運営すること、出入口1~3には誘導看板を設置すること、場内に歩行者用通路や横断歩道を設けること、利用時間帯以降は施錠されることから、概ね配慮されているものと判断する。</p>
意見の有無	<p style="text-align: center;">有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/></p>
意見の内容	

仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会各分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)ゼライスタウン

設置者と協議を行い、騒音の予測を行った。(予測地点は20ページ参照)

騒音の総合的な予測における、各予測地点での等価騒音レベル(昼間・夜間)の予測結果は、表1のとおりであった。

表1 等価騒音レベルの予測結果

予測地点	等価騒音レベル(dB)		地域類型	環境基準(dB)	
	昼間	夜間		昼間	夜間
A(1階)	54	37	C類型 準工業地域	60	50
A(2階)	53	37			
B(1階)	54	40			
B(2階)	54	40			
C(1階)	48	36	B類型 第二種住居地域	55	45
C(2階)	48	36			
D(1階)	54	43	C類型 準工業地域	60	50
D(2階)	54	43			
E(1階)	52	50			
E(2階)	52	49			
F(1階)	59	44			
F(2階)	59	44			
G(1階)	52	42			
G(2階)	52	42			
H(1階)	58	43			
H(2階)	58	42			

すべての予測地点において、昼夜とも環境基準を達成できる予測であった。

また、敷地境界上の各予測地点における、夜間に発生する騒音レベルの最大値予測結果は、表2のとおりであった。

表2 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点	最大騒音レベル(dB)	規制基準(夜間)	発生源
1(音源高さ)	55	50	自動車走行
2(//)	57		
3(//)	56		
4(//)	56		
5(//)	43	45	二輪車走行
6(//)	43		
7(//)	42		
8(//)	42	50	

半数の予測地点において、夜間の規制基準を超過する予測であり、原因について精査したところ、変動音に係る発生源が来客自動車または二輪車走行音であったため、駐車場に対して以下の騒音対策を施すこととした。

① 駐車場内は10km/h規制とする

その結果、騒音対策後の夜間に発生する騒音レベルの最大値予測結果は、表3のとおりとなった。

検討経過
及び内容
(住民等の
意見に関する
検討を含む。)

表3 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(騒音対策後)

予測地点(発生源)	最大騒音レベル(dB)	規制基準(夜間)	発生源
1(〃)	46	50dB以下 第3種・準工業	二輪車走行
2(〃)	48		〃
3(〃)	47		〃
4(〃)	47		〃

全ての予測地点において、夜間の規制基準を達成できる予測であった。
地点1,4については、住宅が近いことから、さらに駐車場内を透水性舗装にすること等により音環境の極端な悪化はないものと推測される。

さらに、近隣住宅に近い場所に設置している機器について、敷地境界における夜間騒音を予測した結果は表4のとおりであった。

表4 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(抜粋・敷地境界に近い定常音)

予測地点(発生源)	最大騒音レベル(dB)	規制基準(夜間)	発生源
APA-1(〃)	43	50dB以下 第3種・準工業	空調室外機
APA-5(〃)	41		
BPA-6(〃)	39	45dB以下	
FPA-1(〃)	40	50dB以下 第3種・準工業	冷凍室外機
BFZ-6(〃)	44		
BFZ-11(〃)	39		

敷地境界に近い場所に設置している機器については、夜間の規制基準を達成できる予測であった。

以上により、当該店舗の開店に伴う店舗から発生する音により周辺生活環境へ与える影響は少ないと考えられる。

夜間照明については、駐車場照明の位置図を精査したところ、外に洩れる光はわずかであり、周辺的生活環境への影響は少ないものとする。

なお、「住民等の意見書への設置者の対応」に対する検討内容のうち、当部会に係るものについては、以下のとおりである。

「(3) 騒音・防犯対策について」

- ① すべての予測地点における等価騒音レベル(昼間・夜間)及び夜間の騒音の最大値予測結果からは、店舗から発生する騒音による周辺生活環境への影響は少ないものとする。

加えて、住宅地側への騒音低減対策として、防音フェンス(=遮音壁)の追加設置も検討されており、設置者の対応で周辺生活環境への必要な配慮がなされているものと判断した。

- ② 暴走族等による騒音は予測の対象外であるが、設置者の対応で十分と考える。

よって、市の意見を提示する理由はないとした。

意見の有無

~~有り~~

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：廃棄物管理課
店舗名	(仮称)ゼライスタウン		
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>廃棄物等に関する処理計画の審査について 指針に基づく廃棄物等の予測排出量を保管可能な廃棄物保管施設の計画であるかなどについて協議を行った。</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。 ※ 廃棄物等の排出予測量 18.86 m³</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容量となっている。(設置箇所は19ページ参照) また、スーパーマーケットから排出される生ごみ等の臭気対策として、空調機を設置している施設にて管理・保管している。 ※ 計画保管施設容量 22.04 m³ > 必要容量 18.86 m³ ※ 指示事項 若林環境事業所とごみ集積施設設置の事前協議を行なうこと。 スーパーマーケットの生ごみ等廃棄物及び魚腸骨保管場所については、上記の臭気対策の他に清掃等により清潔保持に努めること。</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、許可業者に委託し、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。 以上のことを確認し、協議終了とした。</p>		
意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>		
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)ゼライスタウン		
検討経過 及び内容 (住民等の 意見に関する 検討を含む。)	<p>当該敷地は仙台市「杜の都」景観計画による市街地景観のゾーンのうち、広瀬川沿いが「河川・海岸地ゾーン」、それ以外が「郊外住宅地」ゾーンに位置し、景観計画に定める基準について協議を行いました。</p> <p>計画店舗はいずれも平屋建てで、出店店舗が決まっているものについては、外壁の材質・色彩等について条例の制限に適合するよう計画するなど、周辺環境に配慮いただいた計画となっております。</p> <p>独立広告物として主要道路沿いに各店舗用の共同サインを1箇所設置予定ですが、周辺市街地に配慮し高さをおさえた計画としています。また、各店舗の壁面広告物についても、河川敷側からの展望範囲には設置せず、街並み景観に配慮いただいております。 (予想図は17～18ページ、サイン看板は22～23ページ、外観は24～25ページを参照)</p> <p>なお、全体のうちB棟のみ延床面積が3,000㎡を超えることから、景観法に基づき届出を要する建築物となっております。届出書を確認し、景観計画に定められた行為の制限に適合するものと認めましたことから、適合通知を交付しています。</p>		
市の意見 の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/>		
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

課 名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称)ゼライスタウン														
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化計画について協議を行った。同条例に基づく緑化面積等は以下のとおり。</p> <p>1. 緑化計画面積等</p> <table border="1" data-bbox="363 573 1372 698"> <thead> <tr> <th data-bbox="363 573 564 651">敷地面積</th> <th data-bbox="564 573 766 651">条例上の緑化率</th> <th data-bbox="766 573 967 651">緑化基準面積</th> <th data-bbox="967 573 1168 651">緑化計画面積</th> <th data-bbox="1168 573 1372 651">緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="363 651 564 698">26,966.50 m²</td> <td data-bbox="564 651 766 698">14.00%</td> <td data-bbox="766 651 967 698">3,775.31 m²</td> <td data-bbox="967 651 1168 698">3,831.47 m²※</td> <td data-bbox="1168 651 1372 698">14.20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画面積については、平成25年2月21日付で認定したもの。</p> <p>2. 緑化内容 条例に基づく基準を満たしており、樹木・地被類による地表部緑化、壁面緑化、屋上緑化で構成されている。沿道部に植栽（中高木、低木）を計画し、接道部緑化に努めた内容となっている。 また、人の往来の多い入口付近に中高木を配置して緑量を確保し、街並みや景観に対し配慮している。(21 ページ参照)</p> <p>3. その他 駐車場部の地被類緑化についてはリュウノヒゲやクローバーなど踏圧に強い材料を使用する計画としている。また壁面緑化の材料についてもメッシュフェンスの緑化に適した植物材料を選定する予定。</p>					敷地面積	条例上の緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積	緑化率	26,966.50 m ²	14.00%	3,775.31 m ²	3,831.47 m ² ※	14.20%
敷地面積	条例上の緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積	緑化率											
26,966.50 m ²	14.00%	3,775.31 m ²	3,831.47 m ² ※	14.20%											
市の意見の有無	<p style="text-align: center;">有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/></p>														
意見の内容															