

大規模小売店舗立地法に基づく変更届
「泉・上谷刈パーク」概要

資料 1

1	大規模小売店舗の名称、所在地（変更前）	（仮称）泉・上谷刈パーク	仙台市泉区上谷刈 字境樋口 2-4 外
	大規模小売店舗の名称、所在地（変更後）	泉・上谷刈パーク	仙台市泉区上谷刈 四丁目 500 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（変更前）	株式会社住販システム 代表取締役 赤木 久一	仙台市泉区泉中央 一丁目 7 番地の 1
	大規模小売店舗を設置する者の氏名（名称）、代表者、住所（変更後）	株式会社住販システム 代表取締役 赤木 久一	仙台市泉区高玉町 2-25
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（変更前）	ホームック株式会社 代表取締役社長 前田 勝敏	札幌市厚別区厚別 中央 3 条 2 丁目 1 番 41 号
		株式会社アルペン 代表取締役 水野 泰三	名古屋市西区児玉 3 丁目 35 番地 18 号
		株式会社マックハウス 代表取締役 栗原 勝利	東京都杉並区高円 寺南三丁目 3 番 1 号
	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（変更後）	ホームック株式会社 代表取締役 石黒 靖規	札幌市厚別区厚別 中央 3 条 2 丁目 1 番 1 号
		株式会社アルペン 代表取締役 水野 泰三	名古屋市中区丸の内 二丁目 9 番 40 号
		株式会社安住商会 代表取締役 安住 陽一	多賀城市大代三丁目 7 番 56 号
		株式会社ヨークベニマル 代表取締役 大高 善興	郡山市朝日二丁目 18 番 2 号
	4	大規模小売店舗の変更をする日	平成 2 5 年 1 1 月 2 9 日

5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	11,124㎡ → 12,036㎡	
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	535台 → 565台	
②	駐輪場の収容台数	30台 → 82台	
③	荷さばき施設の面積	124.0㎡ → 228.0㎡	
④	廃棄物保管施設の容量	41.65㎥ → 50.86㎥	
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（変更前）	ホームック株式会社	9:00～21:00
		株式会社アルペン	10:00～21:00
		株式会社マックハウス	10:00～21:00
	小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻（変更後）	ホームック株式会社	9:00～21:00
		株式会社アルペン	10:00～21:00
		株式会社安住商会	10:00～21:00
		株式会社ヨークベニマル	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	8:30～21:30 → 8:30～22:30
③	駐車場の自動車の出入口の数	7箇所 → 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（変更前）	荷さばき施設1	6:00～21:00
		荷さばき施設2	6:00～21:00
	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（変更後）	荷さばき施設1	6:00～21:00
		荷さばき施設2	6:00～21:00
		荷さばき施設3	6:00～21:00
8	届出年月日	平成25年4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	泉・上谷刈パーク
説明会の日時・出席人数	平成 25 年 6 月 4 日（火） 1 回目：13:30～14:30 9 名
説明会の会場	加茂市民センター (仙台市泉区加茂 4 丁目 2 番)

質疑応答等

【1回目】

No	意見陳述	回答
1	交差点 1 では南側から直進する場合、対向右折車線が多く、危険を感じる人が多いので右折専用青矢印設置などの計画はないのか。	交差点解析の結果から周辺生活環境に影響は小さいと判断されますので、現段階では信号表示変更の予定はありません。
2	敷地内に宝くじ売場や ATM を設置して欲しい。	既存店側に七十七銀行の ATM があります。ヨークベニマル棟側への設置についても今後検討します。宝くじ売場の設置も検討したいと思います。
3	店舗南側の住宅地に続く狭い道路は、行き止まりなので間違えて進入しないようにできないのか。	町内会と相談しながら案内表示等を検討します。
4	泉中央病院裏の狭い道路を工事車両が通行しないようにして欲しい。	工事車両は西側のルートを通行するよう徹底します。また、大型車両の通行はピーク時間を避けた時間帯や交通整理員等に対応します。

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	泉・上谷刈パーク		
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，既存店舗が立地法施行前施設であることから，駐輪台数について既存駐輪台数に加え，増設店舗に対し立地法解説等による参考値（店舗面積 35 m²当り 1 台）を基に算定した台数を設置するよう指導した。 ・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。 ・来退店交通計画の検討では，店舗出入り口箇所及び隣接交差点での計画交通量が交通容量以下であり，周辺交通への影響は小さいものと予想される。 <p>（図面 1， 2， 3， 4， 5 参照）</p>		
市の意見の有無	<p>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	泉・上谷刈パーク		
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○計画駐車台数について、店舗面積の過半を占める既存のホームセンター分は利用実績からの算出、その他の既存店舗分及び増床分は指針値からの算出による必要駐車台数をそれぞれ満足していること。 ○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、駐車場法の技術基準を準用していること。主な協議事項は以下のとおり。 <p>(1) 計画地北側の通路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①計画地北側の自動車用通路は幅3.0mで、駐車場法の技術基準(幅3.5m以上)に適合していないため、拡幅が必要であるがその可否。 (対応) 通路と駐車場に最大約70cmの高低差があり、通路を拡幅するには側溝・緑地・通路に接して設置されている既存灯油販売所の移設及び擁壁の設置が必要となり、困難なため入口1を封鎖する。 ②入口1の封鎖で、計画地北側横断歩道の通過及び出入口2からの来店車両が増加し、歩行者との錯綜の増加が予想されるため、計画地北側横断歩道手前から駐車場への新たな入口1を設置することの可否。 (対応) 入庫待ちスペースの確保が難しく、入口設置は困難である。 ③出入口2における歩行者の安全対策及び入庫待ち車両対策。 (対応) 看板による歩行者の誘導及び繁忙期に誘導員を配置する。 <p>(2) 入口3及び出口3について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①駐車のために供する部分(駐車マス)の面積の合計が6,000㎡以上となるため、出口と入口を分離しその間隔を10m以上離す必要があるが、駐車場3のみ他の駐車場と分離することにより合計6,000㎡未満とし、出入口3を一体とすることの可否。なお、出入口2は接道が中央分離帯により左折入庫出庫のみとなるため分離不要。 (対応) 入口3(店舗西及び北方面)からの来店車両が他の駐車場へ行くことができなくなり、店舗運用上の問題が大きいため困難である。 ②出入口分離により、出口3出庫車両経路は曲折し、また、場内横断歩道を複数跨ぎ歩行者との錯綜が懸念されるが、その安全対策。 (対応) 8km制限看板の設置及び繁忙期に誘導員を配置する。 <ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○荷さばき計画において、荷さばき施設は一般来客者が進入しない従業員用駐車場内に配置されること。 ○駐車場出入口の管理について、閉店後は施錠されること。 (図面2, 3参照) 		
意見の有無	有り	無し	
意見の内容			

部会名：騒音・照明部会 課名：環境対策課

店舗名 泉・上谷刈パーク

設置者と協議を行い、騒音の予測を行った。(予測地点は図面6を参照)

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		A1/B1		A2/B2		A3/B3		A4/B4		A5/B5		A6/B6	
		1階	2階	1階	2階	1階	2階	1階	2階	1階	2階	1階	2階
等価騒音 レベル(dB)	昼間	49	50	40	42	55	54	50	51	53	53	55	55
	夜間	34	35	17	17	17	19	35	34	39	39	43	43
環境基準 (dB)	昼間	55											
	夜間	45											

すべての予測地点において、昼夜とも環境基準を達成する予測であった。

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。

検討経過
及び内容
(住民等の
意見に関する
検討を含む。)

表2 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点		定常音											
		4	9	18	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		音源高さ						遮音壁上端					
最大騒音 レベル(dB)	夜間	40	35	20	40	39	39	39	34	32	32	33	33
規制基準 (dB)	夜間	45											
発生源		給排 気口	空調室外機				冷凍室外機						

予測地点		定常音				変動音	
		34	157	158	159	車1	車21
		音源高さ				音源高さ	
最大騒音 レベル(dB)	夜間	28	15	17	33	65	65
規制基準 (dB)	夜間	45				45	
発生源		キュービクル				二輪車走行	

すべての定常音に係る予測地点において、夜間の規制基準を達成するが、一部の変動音に係る予測地点において、夜間の規制基準を超過する予測である。基準超過の原因は来客車両/二輪車走行のため、駐車場に対して騒音対策を検討した。

① 駐車場内の走行速度を8 km/h 制限

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。

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		車1	車21
		音源高さ	
最大騒音レベル(dB)	夜間	53	52
規制基準(dB)	夜間	45	
発生源		二輪車走行	

上記両地点において、夜間の規制基準を超過する予測であった。

これらは駐車場出入口で道路に面しており、保全対象側での評価を実施した結果は表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(騒音対策後・保全対象側)

予測地点		車1	車21
		音源高さ	
最大騒音レベル(dB)	夜間	45	38
規制基準(dB)	夜間	45	
発生源		二輪車走行	

上記両地点とも夜間の規制基準を達成する予測となった。

以上により、予測地点における夜間最大値予測で、敷地境界上で規制基準を上回る結果が見受けられたが、適切な対策をとることにより、今回の変更に伴って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くなると考えられる

夜間照明については、拡張する北側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、今回の変更に伴って周辺的生活環境への影響は少ないものとする

よって、市の意見無しとした。

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	泉上谷刈パーク		
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。 ※ 廃棄物等の必要保管容量 5.139 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。 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 9.214 m³ > 必要容量 5.139 m³ ※ 指示事項 泉環境事業所とごみ集積施設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。 (図面 2, 3 参照)</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	泉・上谷刈パーク		
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、県道 仙台北環状線沿いが「沿線市街地ゾーン」、敷地南側が「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、外壁の材質・色彩等について条例の制限および隣接する既存建物と違和感のないよう計画するなど、周辺環境に配慮いただいた計画となっております。</p> <p>また、独立広告物として幹線道路沿いに新店舗用のサインを1箇所設置予定ですが、条例の高さ制限に適合した計画となっております。</p> <p>今回増床する店舗の面積は3,000㎡未満のため、「杜の都」景観計画に基づく計画届出は不要の規模ですが、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>(図面7, 8参照)</p>		
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：街並みづくり	課 名：百年の杜推進課
------------	-------------

店舗名	泉・上谷刈パーク										
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"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>条例上の緑化率</th> <th>緑化基準面積</th> <th>緑化計画面積</th> <th>緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,540.20 m²</td> <td>14.00%</td> <td>915.62 m²</td> <td>937.09 m²*</td> <td>14.32%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画面積については、平成25年5月8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、壁面緑化で構成されている。沿道部に地被類による緑化、並びに壁面緑化を計画し、接道部緑化に努めた内容となっている。 また、駐車場隅の緑地内に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。</p> <p>3. その他 利用者の往来が予想される店舗前の植栽帯については、低木植栽を用いることで、踏圧が原因による緑の減失を予防する計画としている。 また、そのほか緑地の日常管理については、清掃・点検を毎日実施し、年2回の剪定および年1回の消毒といった緑地管理行為と併せ、枯損した植物について補植等に対応することとしている。</p> <p>(図面9参照)</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	6,540.20 m ²	14.00%	915.62 m ²	937.09 m ² *	14.32%
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							
6,540.20 m ²	14.00%	915.62 m ²	937.09 m ² *	14.32%							
市の意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>										
意見の内容											