

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「フレスポ六丁の目南町」概要

資料1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	フレスポ六丁の目南町	仙台市若林区六丁の目南町9-2 他22筆
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 森田 俊作	大阪府大阪市中央区農人橋二丁目1番36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
		株式会社マツモトキヨシ 代表取締役 成田 一夫	千葉県松戸市新松戸東9番地1
		株式会社 ファーストリテイリング 代表取締役 柳井 正	山口県山口市佐山717-1
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成27年5月22日	
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	6,000 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	建物北側	283台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1(原付)	A-1棟東側 40台
		駐輪場2(自転車)	A-1棟北側 16台
		駐輪場3(自転車)	A-1棟北側 15台
		駐輪場4 (原付、自転車)	H棟北側 20台
		駐輪場5 (原付、自転車)	G棟北東側 20台
		駐輪場6 (原付、自転車)	F棟北側 20台
		駐輪場7(自転車)	E棟東側 23台
		合計	154台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	A-2棟南側 96 m ²
		荷さばき施設2	C棟南側 40 m ²
		荷さばき施設3	D棟西側 40 m ²
		荷さばき施設4	E棟南側 21 m ²
		合計	197 m ²

④ 廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設 1	A-1 棟南側	13.1 m ²
	廃棄物保管施設 2	A-2 棟南側	3.4 m ²
	廃棄物保管施設 3	B 棟南側	3.2 m ²
	廃棄物保管施設 4	C 棟南側	2.5 m ²
	廃棄物保管施設 5	D 棟西側	6.4 m ²
	廃棄物保管施設 6	E 棟南側	2.9 m ²
	合計		
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
	株式会社マツモトキヨシ		
	株式会社 ファーストリテイリング		
	※但し年 8 回は 6:00~開店		
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 ※但し年 8 回は 5:30~23:30		
③ 駐車場の自動車の出入口の数	出入口 2 箇所、入口 1 箇所、出口 1 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	荷さばき施設 C-1		6:00~22:00
	荷さばき施設 C-2		
	荷さばき施設 C-3		
	荷さばき施設 C-4		6:00~8:30
8	届出年月日	平成 26 年 11 月 12 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	フレスポ六丁の目南町
説明会の日時・出席人数	1回目：平成26年12月17日（水）15：00～ 11名 2回目：平成26年12月17日（水）18：30～ 4名
説明会の会場	七郷市民センター 第2研修室 (仙台市若林区荒井字堀添 65-5)

意見陳述の内容及びそれに対する回答

【第1回】

No.	意見陳述	回答
1	従業員用駐車場はどこにあるのか。また届出台数に含まれるのか。	来客車両が出入口付近で駐車のため停車しないよう、従業員用駐車場を各出入口近くに配置します。届出台数に従業員用台数は含みません。
2	計画地南側道路を通行してもらおうと考えているようだが、渋滞すれば住宅内に進入する懸念がある。	誘導経路を示したチラシを配布する等で、周知を行います。
3	No.1 交差点の西側からの右折車線が不明で曲がりにくいと思われる。現況は2,3台程度しか曲がれない。	当右折車線を広げる工事を行い、開店までに右折車線を整備します。開店後問題があれば対策を考えていく。
4	荷さばきの時間帯は曜日によって変わるのか。午前5時半頃から入って来ないのか。	曜日によって変わることはないと思いますが、午前6時までの夜間時間帯に荷さばきを行わないよう徹底します。
5	計画地南側の住宅との敷地境界はどうなるのか。	高さ2mのフェンスを設置します。
6	年8回だけ6時からの開店としているが、その日にちは決まっているのか。	一部テナントが創業祭等で早朝営業の予定があり、そのために届出が必要となります。実施する際には事前に店舗のチラシが入ると思います。
7	荷さばきの車両の台数は何台程度想定しているのか。 東側道路に荷さばき車両が並んで待機することはないのか。	荷さばき施設 C-1 では1日16台、C-2、3では1日4～6台程度、C-4では1日1台と想定しています。 C-1では2台が同時作業可能で、多くても1時間3台程度の入庫と考えているため、公道にて待機することはないと考えています。並んだ場合は公道で待機させずに流すようにします。

8	E-1 出入口には北側からの車両が Uターンして入場することもあるのではないかと。Uターンして入場することは想定していないのか。	北側からの車両が右折して E-1 出入口に入場することは道路構造上無理と考えます。Uターンをされることは想定していませんが、誘導経路から考えても Uターンする必要がなくなるため、E-2 入口を設置しています。
---	--	--

【第 2 回】

No.	意見陳述	回答
1	騒音評価が「昼間」と「夜間」のみだが、時間帯はもっと細かく分かれているのではないかと。	騒音規制法では、時間帯の分類が多いですが、大店立地法では、午前 6 時から午後 10 時までの「午前」午後 10 時から午前 6 時までの「夜間」で等価騒音レベルの評価を行うことになっています。
2	振動に関する評価が必要ではないのか。 設備の出力等で規制にかかることはないのか。	大店立地法では振動に関する評価は求められていません。また騒音規制法にかかる「特定施設」には該当していません。
3	E-4 出入口は右折入場可能であるのではないかと。 交通誘導員はどのくらいの期間配置する予定なのか。 今後右折の入場が増えた場合はどうするのか。通学路であり、道路も狭いため、計画地西側道路の南側で事故が多いし、渋滞も心配である。	右折入場をしようとすれば可能です。そのため右折入場をお断りをする看板設置等で案内を行い、オープンしてしばらくは誘導員を配置し、その後は状況に応じて配置する予定です。 当出入口設置に関しては事前に小学校・PTA・自治会にも話させていただいており、22 時から 9 時までは閉鎖します。 敷地に面している場所は敷地内を通行できるスペースを用意しています。開店すれば、駆け込み 110 番店舗として活用していただくようにします。
4	店舗ができることで交通量が増加する。将来的に、今の 200 世帯程度の仮設住宅の建設が計画されている。今後様々な数値が変わってくると思われる。	現在通過している車両の一部も来店されると思われませんが、新規店舗来場で増える台数にて交差点評価をしています。 今後開店して交通問題が発生すれば対策を行います。現在想定できる事前の対策は行う予定です。

5	南西側搬入車用出入口も午前9時まででは使えないようにするのか。以前は運送会社の車両の入退場で朝は混んでいたのが、渋滞が起こることが心配である。	使用可能としていますが、今後テナントとは通学時間は極力使用しないように協議を行います。1時間に1台程度、4t車の入庫で考えており、従来の運送会社のような大きな車両は使用しません。
6	南側の狭い道路を通ってくることも考えられる。	チラシを配布して案内図を用いて周知を行います。
7	南西側搬入車用出入口も午前9時まででは使えないようにしなければ苦情が来ると思われる。9時まででは使用しないと約束して欲しい。使用できないよう努力するのではなく、そのようにテナントに指導することを約束して欲しい。	午前9時まで通さないように努力します。ただし、相手先のテナントとの話し合いによるものなので、今ここで午前9時まで通しないと100%の約束はできません。使用できないように努力します。テナントに指導することは約束しません。
8	未定テナントもある程度決まっているのではないのか。	ある程度入店に向けての話し合いを行っていますが、正式に契約ができなければ発表できない事情があります。
9	南側道路に面した従業員用の出入口は閉鎖するのか。近隣で盗難が発生している。	従業員専用の出入口としていますが、従業員が帰宅すれば閉鎖します。
10	E-4 出入口は事故が起こってからでは遅いので利用時間を極力短くしてほしい。誘導員の配置は平日だけなのか、また土日はどうするのか。	そのことはこの出入口だけでなく、全ての出入口にも言えることと思います。E-4 出入口を時間的に閉鎖する等はできないが、平日は下校時間（14時から16時）に誘導員を配置することは前向きに検討していきます。E-4 出入口は、開店後しばらくは右折入退場不可を認識いただくよう誘導員を配置して左折入退場をお願いし、また出入口付近の見通しを良くします。

11	<p>E-4 出入口のすぐ北側はT字路で西からの車両が右折して、すぐに左折で入場することになる。看板等で対策が必要ではないか。渋滞している場合は、合間をぬって右折入庫する車両があった場合、左折入庫する車両と交錯すると危ないような感じがする。</p>	<p>敷地内で設置できるものは前向きに考えます。想定している来客台数は1時間当たり250台程度、そのうちNo.1交差点を経由してE-4出入口から来店する台数は20台程度、E-4直近の台数は10台程度と推測していますが、近隣の方は徒歩・自転車を利用されると思われます。</p> <p>こちらの出入口に関しては、看板・誘導員・チラシ等の広域誘導で対応し、左折入退場をお願いしていきます。</p>
12	<p>E-1 出入口の東側に交差点があり、こちらからの車両も考えられる。</p>	<p>様々な来店経路は想定されます。これらも含めて、今後開店後問題が発生すれば対応して参ります。</p>

住民等意見の内容とその対応状況について

(1) 設置者が周辺の地域の生活環境保持のため配慮すべき事項についての意見

意見内容	回答内容
<p>① 店舗および敷地の雨水排水計画について 計画店舗 B・C・D 棟およびその敷地内の雨水排水について接面する南側道路の雨水側溝に排水する計画は、接面道路及び周辺道路への冠水の蓋然性が高く、現排水計画の見直しを要望いたします。 理由として、1986 年雨水災害以降の集中降雨により市道若林六丁の目線（計画敷地西側道路）および市道若林六丁の目南 8 号線（計画敷地南側道路）が度々冠水しています。現計画は、道路冠水を増長することとなり、周辺住民の敷地冠水や建物床下床上浸水等の危険性がさらに高まることから当該排水計画を変更し、東側接面道路側への排水計画としていただくよう要望いたします。</p>	<p>別紙図面のとおり、B・C・D 棟の屋根雨水排水を東側道路側溝へ排水する計画とします。 排水経路については、全て舗装面下にて配管と側溝を組み合わせ施工します。</p>
<p>② 計画敷地の境界部分の施工計画について 計画店舗 B・C・D 棟の敷地南に接面する道路との境界部分は緑地帯として計画されており、集中降雨での雨水が緑地帯の土砂や枯れ葉などとともに道路内側溝に流入することが想定されます。 土砂や枯れ葉などが側溝に流れ込まないようブロックやコンクリートなどで遮断する方を講じていただくよう要望いたします。</p>	<p>コンクリート立ち上がり高さ 100mm を道路境界に施行します。 また、定期的な施設清掃において点検します。</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	フレスポ六丁の目南町		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>店舗計画の協議については、交通管理者（宮城県県警本部交通規制課）、交通政策課も含む協議を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 来退店車両による交通障害の有無について、交差点解析などを行い、現交通施設に影響が生じることを確認（No1 交差点D方向及びNo2 交差点A方向からの既設滞留長を超過する）した為、県警交通規制課を含む宮城県公安委員会と仙台市が道交法 95 条 2 第 1 項に基づき、意見聴取の協議を取り交わしている。 ・ 出入口④の設置については、市道六丁の目線が近隣小学校の通学路となっている為、地元関係者（小学校・PTA・町内会）の同意を得て、承認を受けることを前提として協議している。 また、路面表示にて左折出庫を徹底することを協議している。 ・ 駐輪場の設置位置及び案内看板の設置を指導。 <p>※届出書の添付書類「図面No.3 配置図（P28）」を参照 ※交通検討報告書「図2 車両経路図（P9）」を参照 ※「交差点計画図（No.1・No.2）（別紙）」を参照</p>		
市の意見の有無	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分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	フレスポ六丁の目南町		
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"> ・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。 ・歩行者の安全確保のため、路面標示による歩行者通路が設置されること。 ・通学が想定される午前9時までの時間帯は、E-1, 4出入口を閉鎖すること。 ・駐車場出入口の管理について、閉店後に施錠されること。 <p>※届出書の添付書類「図面 No. 3 配置図 (P28)」を参照</p>		
市の意見の有無	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 フレスポ六丁の目南町

設置者と協議を行い、騒音・照明の予測を行った。(予測地点は【騒音検討書】P34 図面 NO.2 騒音発生源位置図参照)

① 騒音について

計画店舗から発生する総合的な騒音として予測した、等価騒音レベルの結果を表1に示す。

表1 等価騒音レベルの予測結果

予測地点		A	B	C	D	E	F
予測高(m)		4.2	1.2	4.2	1.2	1.2	1.2
等価騒音 レベル(dB)	昼間	53	55	52	47	42	44
	夜間	37	49	42	37	37	39
環境基準 (dB) 準工業地域	昼間	60					
	夜間	50					

すべての予測地点において、昼間・夜間ともに環境基準を下回る予測であった。

次に、夜間に発生する騒音について最大値を予測した。

夜間に発生する騒音のうち、定常騒音については表2のとおりである。

表2 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(定常騒音・自敷地境界)

予測地点		sa'	sa-32	ka-1	ka-1-1	ka-10
高さ(m)		6.6	1.5	3.5	3.5	3.5
発生源		冷凍冷蔵用室外機 キュービクル	空調用 室外機	給排気口	給排気口	給排気口
最大騒音 レベル(dB)	夜間	48	48	47	50	48
規制基準 (dB)	夜間	50				

すべての予測地点において、規制基準以下であった。

さらに、夜間の変動騒音について、走行速度を10 km/h，西側出入口及び敷地東の事業所隣接部分の通路を，チェーン等で夜間閉鎖し，周辺への影響がある地点(敷地境界)にて，予測した結果を表3に示した。

表3 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(変動騒音・自敷地境界)

予測地点 高さ0.5m		a-21	a-23	a-64	a-76	a-95	a-99	a-102	a-11	a-21	a-76	a-95	a-99	a-102	a-103
発生源		来客車両							自動二輪車						
最大騒音 レベル(dB)	夜間	74	53	53	74	58	63	74	55	79	79	63	68	79	58
規制基準 (dB)	夜間	50													

(a-11はa'-11と同位置。a-95とa'-95，a-99とa'-99も同じ)

上記予測地点すべてにおいて夜間の規制基準を上回る予測となった。

これらは、すべて駐車場での来客自動車・自動二輪の走行音である。

道路に面する予測点について、保全対象側敷地境界にて予測した結果を

検討経過
及び内容
(住民等の
意見に関す
る検討を含
む。)

表4に示した。

表4 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(変動騒音・保全対象敷地境界)

予測地点		a'-21	a'-23	a'-64	a'-76	a'-95	a'-99	a'-102	a'-11	a'-21	a'-76	a'-95	a'-99	a'-102	a'-103
高さ(m)		0.5													
最大騒音レベル(dB)	夜間	45	42	42	45	58	63	46	55	49	49	63	68	51	58
規制基準(dB)	夜間	50													
発生源		来客車両							自動二輪車						

予測地点 a' -11, a' -95, a' -99, a' -102, a' -103 において、夜間の規制基準を上回る予測となった。

これらの予測地点はすべて事業所であること、幹線道路に面していることより、現在の環境騒音等を勘案すると、事業所に支障を与えるほどの影響はないものと予想できる。

次に、影響が懸念される保全対象側である直近住居敷地境界についても予測し、結果を表5に示した。

表5 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(変動騒音・保全対象敷地境界)

予測地点		a''-95	a''-99	a''-11	a''-95	a''-99	a''-102	a''-103	
高さ(m)		0.5							
最大騒音レベル(dB)	夜間	38	38	44	42	43	43	44	
規制基準(dB)	夜間	50							
発生源		来客車両			自動二輪車				

保全対象側の全ての予測地点において、夜間の規制基準を達成する予測。よって、居住環境への騒音の影響は小さいと考えられる。

② 照明について

夜間照明については、照度分布図(コンター図)において照度が適切であり、周辺的生活環境への影響は少ないと考える。

留意事項

- ・ 駐車場内を 10 km/h 規制にて走行するエリア及び夜間閉鎖区域の看板等は、位置や数等を調整し、利用客に分かりやすいよう配慮すること。
- ・ 住民の方々より騒音や振動についてのご意見をいただいていることについて、苦情等が発生した場合には十分な対応をすること(事業所の騒音や振動の規制基準を遵守する)。
- ・ 遮音壁は集合住宅に影響のない形状とし、苦情の無いよう設置すること。

以上により、市の意見は無しとした。

※予測地点は騒音検討書「図面 NO.2 騒音発生源位置図(P34)」を参照

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：廃棄物管理課
店舗名	(仮称) フレスポ六丁の目南町		
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 19.957 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、施設全体及び各店舗ごとの排出予測量を十分保管できる容量となっている。 ※ 計画保管施設容量 31.50 m³ > 必要容量 19.957 m³ (施設全体) 13.10 m³ > 8.309 m³ (A-1棟) 3.36 m³ > 2.997 m³ (A-2棟) 3.19 m³ > 2.322 m³ (B棟) 2.54 m³ > 1.489 m³ (C棟) 6.44 m³ > 2.806 m³ (D棟) 2.87 m³ > 2.036 m³ (E棟) ※ 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うこと。</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。</p> <p>以上のことを確認し、協議終了とした。</p> <p>※届出書の添付書類「図面 No. 3 配置図 (P28)」を参照</p>		
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	フレスポ六丁の目南町		
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「沿線市街地」ゾーンに位置し、景観計画に定める基準に関する協議を行いました。</p> <p>敷地内の各店舗のうち、南側に並ぶ店舗の外壁についてはアースカラーや灰・白などの落ち着いた色調とする一方、産業道路沿いの飲食店棟などの外壁については、明るめの色彩としたり、壁面看板を設置したりすることで、賑わいの演出を図っています。</p> <p>また、産業道路沿いの入り口2ヶ所に共同の独立型サインを設置し、統一化を図るとともに、街路樹とのバランスを考えつつ高さを抑えた計画としております。</p> <p>各店舗のうちA棟のみ延床面積3,000㎡を超えており、景観法に基づく届出対象となっておりますが、景観計画に適合した計画であると判断します。</p> <p>※予想パース、A～H棟立面図（いずれも別紙）を参照</p>		
市の意見の有無	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

課 名：百年の杜推進課

店舗名	フレスポ六丁の目南町													
<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>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="424 595 1361 748"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 595 619 674">敷地面積</th> <th data-bbox="619 595 802 674">条例上の緑化率</th> <th data-bbox="802 595 986 674">緑化基準面積</th> <th data-bbox="986 595 1169 674">緑化計画面積</th> <th data-bbox="1169 595 1361 674">緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 674 619 748">23,208.00㎡</td> <td data-bbox="619 674 802 748">14.00%</td> <td data-bbox="802 674 986 748">3,249.12㎡</td> <td data-bbox="986 674 1169 748">3,249.90㎡</td> <td data-bbox="1169 674 1361 748">14.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画については、平成26年11月6日付で認定済。</p> <p>2. 緑化内容 緑化内容は樹木・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。沿道部に樹木及び壁面緑化による植栽を計画し、接道部緑化に努めた内容となっており、街並みや景観に対し配慮している。</p> <p>3. その他 日影部の地被類緑化についてはヘデラ類など耐陰性にすぐれる材料を使用する計画としている。</p> <p>※届出書の添付書類「図面 No. 11 緑化計画図 (P41)」を参照</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	23,208.00㎡	14.00%	3,249.12㎡	3,249.90㎡	14.00%
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										
23,208.00㎡	14.00%	3,249.12㎡	3,249.90㎡	14.00%										
<p>市の意見の有無</p>	無し													
<p>意見の内容</p>														