

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) 田子西複合商業施設」概要

資料 2

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 田子西複合商業施設	仙台市宮城野区田子字田子西192番、193番1、195番1の各一部、194番1、216番 字中坪107番、108番、109番、110番、112番、113番、114番、115番、116番、117番、127番の各一部、125番	
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	鎌田 広司	宮城県仙台市宮城野区田子字上24番地の1	
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	北海道札幌市東区北24条東20丁目1番21号	
		株式会社 セブン・イレブン・ジャパン 代表取締役 井阪 隆一	東京都千代田区二番町8番地8	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成27年5月31日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	1,949㎡		
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	建物外平面駐車場		71台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	敷地西側	10台
		駐輪場2	C棟側面	10台
		駐輪場3	B棟前面	8台
		原付1	敷地南側	5台
		原付2	駐車場中央	14台
		原付3	A棟前面	4台
		自動二輪	敷地南側	6台
		合計		57台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	A・B棟北側	448.8㎡
		荷さばき施設2	C棟西側	136.9㎡
		合計		585.7㎡
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	A棟北側	4.92㎡
		廃棄物保管施設2	B棟北側	3.34㎡

		廃棄物保管施設 3	C 棟東側	0.83 m ²
		合計		9.09 m ²
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		7:00~0:00
		株式会社 セブン-イレブン・ジャパン		24 時間
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	24 時間		
③	駐車場の自動車の出入口の数	2 箇所 ※夜間 (22:00~6:00) 北側出入口閉鎖		
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	A・B 棟北側 6:00~22:00 C 棟西側 0:00~0:00 (24 時間)		
8	届出年月日	平成 26 年 11 月 17 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) 田子西複合商業施設
説明会の日時・出席人数	1回目：平成27年1月8日(木) 13:30～ 8名 2回目：平成27年1月8日(木) 18:00～ 2名
説明会の会場	仙台市田子市民センター 和室1 (仙台市宮城野区田子二丁目4-25)

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	既存のツルハ店は移転となりますか。 また、店舗の規模はどのくらいになりますか。	移転となります。店舗の規模は既存の店舗の2.5倍程の面積となり、品揃えも豊富に取り揃える予定です。
2	D棟、E棟はどのようなサービス店舗になりますか。	現在、決定しているのは、フィットネスクラブ・音楽教室・英会話教室・コインランドリー・理容室になります。スペースが一部空いておりますが、数社と交渉を行っておりますが決定次第、入居していただく予定です。

【第2回】

No.	意見陳述	回 答
1	方面3からの来店時は交差点No.3を右折して出入口1からの入店はできないのですか。	交通解析の結果からピーク時には右折レーンがいっぱいになるという結果になりましたので、施設への誘導計画は交差点を直進して出入口2から入店していただくという経路にいたしました。 また、夜間は出入口2を閉鎖することで出入口が1つになってしまいますが、夜間の時間帯は交通量が減りますので、交差点を右折して出入口1から入店していただいても大丈夫と判断いたしました。ただ、方面3・4に帰るときには、出入口1を左折してから周囲を廻らなければならないことをご了承いただきたいと思います。

2	<p>周囲の方の利便性を考えて、夜間に出入口 2 を解放する予定はありますか。</p>	<p>騒音解析から、夜間の騒音の最大値の値が基準値を超える結果となりました。</p> <p>地区計画により隣地に一般住宅は建てられないことになっておりますが、病院等は建設できることとなっております。</p> <p>そのような施設ができた場合、騒音の影響を与えてしまうことから夜間は閉鎖することにいたしました。</p>
3	<p>既存のツルハ店はどうなりますか。</p>	<p>移転した後のことは検討中ですが、別のテナントを誘致したいと考えております。</p>

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

		分会名：交通分会	課 名：道路管理課
店舗名	(仮称) 田子西複合商業施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>店舗計画の協議については、交通管理課（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ないことを確認。 ・当初、市道定禅寺上田子線に隣接する出入口を2箇所（西側・東側）設けるよう計画していたが、西側出入口は、新田方向からくる車両の見通しの悪い位置に計画していること。また、交差点北側方向から左折する車両の見通しも悪いことから、交通安全上問題がある為、東側の出入口1箇所に集約して設置するよう指導。 ・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「建物配置図添付資料番号 3-1 (P27)」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	(仮称) 田子西複合商業施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>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。 ・一般車と荷さばき車を分離するため、路面標示、ポストコーン、看板を設置すること。 ・歩行者の安全確保のため、路面標示による歩行者通路や、防護柵が設置されること。 <p>※届出書の添付書類「建物配置図添付資料番号 3-1 (P27)」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

(仮称) 田子西複合商業施設

設置者と協議を行い、騒音の予測を行った結果を以下に示した。

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		A	B	C	D	E
		第二種住居地域 B類型 高さ1.2m				
等価騒音レベル(dB)	昼間	45	49	54	46	45
	夜間	38	38	39	38	35
環境基準(dB)	昼間	55				
	夜間	45				

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。夜間に発生する見込みのある騒音の最大値の予測結果は表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

予測地点		第二種住居地域（自動車等走行音以外1.0m～1.5mの高さ）										
		(1)	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)
最大騒音レベル(dB)	夜間	52	50	52	66	65	55	50	51	52	61	54
	規制基準(dB)	45										

予測地点		第二種住居地域（自動車等走行音以外1.0m～1.5mの高さ）											
		(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
最大騒音レベル(dB)	夜間	73	57	76	54	72	73	58	60	53	56	52	53
	規制基準(dB)	45											

全ての地点において、夜間の規制基準を超過する予測となった。

周辺環境の影響を考慮し、道路向こうの保全対象側で予測した結果を表3に示す。

表3 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(保全対象側)

予測地点		第二種住居地域（自動車等変動騒音以外1.0～1.5mの高さ）														
		A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	B	B	C	C	C
最大騒音レベル(dB)	夜間	50	46	46	47	46	48	45	46	47	50	46	47	65	66	51
	規制基準(dB)	45														

予測地点		第二種住居地域（自動車等変動騒音以外1.0～1.5mの高さ）														
		C	C	C	D	D	D	D	D	D	E	E	E	E	E	E
最大騒音レベル(dB)	夜間	55	50	52	48	49	57	61	56	58	47	48	51	55	50	52
	規制基準(dB)	45														

検討経過及び内容
(住民等の意見に関する検討を含む。)

B地点の「自動車音」を除いたすべての地点において、夜間の規制基準を超過する予測となった。

騒音対策について、

- ① 自動車等の走行は20km/hから10km/hに制限し、徐行の看板を場内に適宜掲示。
- ② 北側出入口（出入口2）の夜間閉鎖とB棟東側通路の夜間走行禁止。
- ③ 搬入車のドア開閉時には大きな音を発生させないことや、アイドリングの禁止について関係業者やドライバーに周知、徹底させる。
- ④ 搬入車両のバックブザーを夜間は停止させる。
- ⑤ ゲートにラバーを取付け、床面との衝突音をなくす。

これらの騒音対策を考慮し、予測した結果を表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(対策後・保全対象側)

予測地点		A	B	C	D	E
発生源		業務用車両	業務用車両	自動二輪車	業務用車両	業務用車両
最大騒音レベル(dB)	夜間	38	34	41	44	40
規制基準(dB)	夜間	45				

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

⑥ 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）において照度を確認しており、周辺の生活環境への影響は少ないと考える。

※留意事項

- ・特に夜間について、店舗へ搬入用の台車は、低騒音のものを使用するなど、一層近隣住民へ配慮すること。
- ・現在東側の空き地で、今後開発が行われた場合について、土地の利用状況により当該敷地境界の規制基準が変わる場合もあり、その際は適宜対応すること。

以上により、市の意見は無しとした。

※予測地点は騒音予測結果報告書「図 1-1 騒音予測地点位置及び騒音発生源位置図(P4)」を参照

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：廃棄物部会

課名：廃棄物管理課

店舗名	(仮称) 田子西商業複合施設 (新設)
<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>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 6.66 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 9.09 m³ > 必要容量 6.66 m³ (施設全体) 4.92 m³ > 3.55 m³ (A棟) 3.34 m³ > 2.61 m³ (B棟) 0.83 m³ > 0.50 m³ (C棟) ※ 指示事項・宮城野環境事業所とごみ集積施設設置の事前協議を行うこと。 ・廃棄物等の収集時間は登下校時を避けて行うこと。</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「建物配置図添付資料番号 3-1 (P27)」を参照</p>
<p>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：街並みづくり部会	課 名：都市景観課
店舗名	(仮称) 田子西複合商業施設		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>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「郊外住宅地」ゾーンに位置し、協議対象であるA～C棟のうち計画が確定しているA棟およびC棟について、景観計画に定める基準に関する協議を行いました。</p> <p>計画の各棟について、外壁色はアースカラーを基調とし、周辺環境と調和を図る計画となっております。</p> <p>屋外広告物については各棟壁面を利用した店舗サインを掲出するほか、敷地北側入り口および南西の交差点付近に、共同型の独立看板を掲出します。いずれも屋外広告物条例の許可基準を満足している他、独立看板については周辺環境に配慮し高さを押さえる計画となっております。</p> <p>各棟とも床面積が3,000㎡を超えないため、景観計画の届出は不要ですが、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>※届出書の添付書類「建物配置図4-9 (P39)・10 (P40)・11 (P41)」「建物外観図添付資料番号5-1 (P42)・2 (P43)」を参照</p>		
市の意見の有無	無し		
意見の内容			

部会名：街並みづくり

課名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称) 田子西複合商業施設														
<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="427 607 1362 757"> <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>8,056.00㎡</td> <td>14.00%</td> <td>1,127.84㎡</td> <td>1,129.67㎡</td> <td>14.02%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画については、平成26年12月8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、並びに壁面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>※届出書の添付書類「建物配置図添付資料番号3-4(P30)」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	8,056.00㎡	14.00%	1,127.84㎡	1,129.67㎡	14.02%
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											
8,056.00㎡	14.00%	1,127.84㎡	1,129.67㎡	14.02%											
<p>市の意見の有無</p>	無し														
<p>意見の内容</p>															