

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) スーパービバホーム仙台中山」概要

資料2

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) スーパービバホーム 仙台中山	仙台市泉区実沢字中山南31番8
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	東京センチュリーリース株式会社 代表取締役 浅田 俊一	東京都千代田区神田練堀町3番地
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LIXIL ビバ 代表取締役 渡邊 修	さいたま市浦和区上木崎一丁目13番1号
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成27年8月1日	
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	13,008 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1	A棟南側 214台
		駐車場2	B棟南側 269台
		合計 483台	
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	A棟南側 100台
		駐輪場2	B棟南側 24台
		駐輪場3	B棟西側 46台
		駐輪場4	B棟北西側 22台
		原付1	A棟西側 132台
		原付2	B棟北西側 17台
		合計 341台	
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	A棟北西側 144 m ²
		荷さばき施設2	B棟北東側 120 m ²
		合計 264 m ²	
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	A棟北西側 25.3 m ³
		廃棄物保管施設2	B棟北東側 13.9 m ³
		合計 39.2 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LIXIL ビバ	6:30~21:30

②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	6:00~22:00	
③	駐車場の自動車の出入口の数	5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1	6:00~22:00
		荷さばき施設2	
8	届出年月日	平成27年1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	(仮称) スーパービバホーム仙台中山
説明会の日時・出席人数	1回目：平成27年3月20日(金) 15:00～ 14名 2回目：平成27年3月21日(土) 14:00～ 13名 3回目：平成27年3月21日(土) 17:00～ 2名
説明会の会場	1、2回目 南吉成コミュニティセンター (仙台市青葉区中山台1丁目10番地の5) 3回目 南中山市民センター (仙台市泉区南中山2丁目24番地の12)

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	繁忙期には誘導員を配置することであるが、常駐させることはできないのか。	オープンセール期間約3週間は誘導員を必要箇所に配置し状況を把握します。その後は必要であれば、誘導員の常駐も検討します。
2	従業員は地元から優先して雇うのか。	地元優先で採用を考えています。開店3ヶ月前頃からハローワークや募集チラシを配布してお知らせします。要請があれば、自治会の回覧板等でもご案内させていただきます。
3	店側と住民側では混雑の考え、感じ方に差が出てくると思う。住民の意見も取り入れて、真摯に聞いてほしい。	オープン前に自治会長へ店長を紹介しますので、ホットライン的に意見交換ができるようにします。
4	分散するような誘導をすることであるが実際にはお客が道路を選ぶ。机上の空論ではなく、具体的にどのような方策を考えているのか。	看板、ホームページ、チラシで来店経路の案内をします。帰りに前面道路が渋滞しているときは、「イオン方面混雑につき反対側へお帰り下さい」や「しばらくお帰りをお待ち下さい」等の店内放送を行い、渋滞緩和に努めます。
5	中山吉成の町内会に入るといいう方針に変わりはないか。商工会の方も宮城ブロックの方に入ってほしい。	住所は泉区ですが、中山吉成の町内会に入らせていただきます。商工会入会は社内検討します。

6	A棟、B棟の取り扱い商品は？	B棟は資材館で建材関係を扱います。 6時半からの開店で工事業者さんが立ち寄りますが、多くて1時間に30台程度の入庫を見込んでおります。 A棟は生活館で、9時開店予定です。
7	業者とは何か？工務店などが、朝、仕事に行く前に買いに来るとのことか。	個人の工務店やペンキ屋さん、建具屋さんなどです。通常は日曜日や仕事帰りに足りないものを買って行きますが、ちょっと足りないものを朝、現場に入る前に買うようです。ロットではなく、バラで買えるということで重宝してもらっています。 生活館は、日用品・雑貨・インテリア・文房具・ペット・園芸品を扱っています。食品は扱っていません。
8	A棟で扱うもののパンフレットは、いつ頃出来上がるのか。	オープン時にチラシを渡すこととなります。
9	オープンはいつになるのか。	建築工事はこれからなので、8月以降になります。オープン日が決まりましたら、町内会長様にご報告致します。
10	総従業員数は？	おおよそ、全部含めて100人前後になります。

【第2回】

No.	意見陳述	回答
1	騒音評価がA地点で一番高いのはなぜか。結果はあくまでも予測ですか。	大店立地法の騒音評価では店舗から発生する騒音のみを評価し、現状の騒音は入っていません。A地点は設備や荷さばきがあるため高くなっています。結果は予測です。
2	E-1 出入口は、右折入庫できるのか。	E-1の前にセンターポールを設置しますので、右折入庫はできませんが、その先に右折レーンを作っていますので、E-2・E-3の合流した先の出入口前にもセンターポールを設置し、右折出庫が出来ないようにしています。E-4は右折出庫が出来るようにしています。

3	右折レーンを設けると車道は広くなるが、歩道は店舗敷地を削っても確保するのか。今と同じ幅を確保するのか。	敷地を削って確保しています。歩道も今と同じ幅を確保しています。
4	前面道路は通学路にもなっているので、6時半から開店すると危ない。	6時半から営業開始の資材館は、主に一人親方等の業者の来客で、一般の来客は生活館が開店する9時以降となり、あまり影響がないと考えています。なお、計画地前面道路は区境にあたるため、通学路の指定されていないとお聞きしています。
5	学校からは、どちらを通ってもよいと言われている。	そこまでの把握は出来ていませんでした。
6	なぜ6時半から開店するのか。	建築業者さんに朝現場に入る前、足りない資材や道具を購入した頂くため、資材館は6時半から開店します。
7	荷さばき車両の出入りで子供やお年寄りが危ない。	出来るだけ通学時間の搬入車台数を減らし、搬入車のドライバーには安全運転を喚起します。
8	前面道路のどこで渡ればよいのか。しまむらの前に横断歩道はあるが、信号は無いため、渡るのに危ない。	西のバス停側及びしまむら側の横断歩道を渡っていただきたいと思います。また、信号のある横断歩道の設置については以前から地元の意見をお聞きしていますが、どこに作れば良いのか等さまざまな声があり、開店には間に合いませんが、引き続き設置協議を行ってまいります。
9	渋滞状況調査などに関する資料は、公開されているのか。	調査結果、その他評価資料も全て公開されています。地域産業支援課で見ることができます。
10	横断歩道を付けることと、信号を付けること、今はすぐに出来ないが、今後町内会と協議していくということでもいいのですね。	町内会の意見集約を得てから、住民請願により公安委員会へ働きかけることになるので、町内会との協議は、弊社の店長が窓口となり、意見を伺いながら協力して進めてまいります。
11	中山本通りにもピバさんの店があり紛らわしいので、店舗名称は「中山吉成」にならないか。	本社に持ち帰らせて検討致します。

12	現状でも渋滞している前面道路について、交通誘導員を確実に配置してほしい。	安全確保上必要な箇所に配置します。第1回の説明会でも意見を頂戴しましたが、町内会長様の意見も伺い対応させていただきます。
13	工事中にダンプが走って前面道路が汚れる。清掃をきちんとしてほしい。	浅沼組で近隣の皆様に極力、迷惑がからないように対応します。
14	災害時には駐車場を開放することだが、防災に関して、もう少し協力してほしい。	LIXILのCSRの中で、店舗はどういったことが出来るかを検討しています。震災時に名取店は天井が落ちていたが、店内から被災者の方に必要な物資を運び出して、店舗の外で販売させて頂きました。そのほか、飲料水の販売や携帯の充電などを提供している店舗もありました。今後は防災協定の締結や、当該店舗で具体的に何が出来るか、行政や自治会長様と話をしながら詰めていきたいです。
15	取扱商品はPRも兼ねて話してほしい。	資材館は屋根から基礎まで家1軒建てられる資材を扱っています。6時半開店で、現場に行く前に来店する職人さんは時間当たり多くて30台程度です。 生活館は園芸用品、ペット用品、洗剤等の日用品、鍋等の雑貨、カーペット等のインテリア、照明関係、火災報知器、文具等で朝9時からのオープンです。 食品関係は、2リットルのペットボトル等は扱いますが、一般の食料品は扱いません。搬入車両は、一日最大3台と届け出ていますが、午前8時半前の搬入は極力致しません。
16	店舗裏の駐車場の敷地はどうなるのか。	関わっていませんので、判りません。今後も土地を購入したりする予定はありません。
17	地元優先で雇用は考えてくれるのか。	100名程度を、地元優先で考えていきます。3ヶ月前頃にハローワークとチラシで募集します。

18	オープン予定日は？	今後、工事の進捗次第ですが、9月にオープンできればと考えています。
19	正味5ヶ月の工事ですか？	ホームセンターは倉庫に照明と空調機を付けたような店舗ですので、間に合います。

【3回目】

No.	意見陳述	回答
1	A棟の商品内容は、何万点とあるのか。	家庭・日用品、ペット、インテリア、事務用品、車小物、家電照明、園芸用品など10万点以上扱います。 食料品は扱いません。
2	南中山からは2経路あるが、どちらのルートも渋滞が心配される。現状でも渋滞している。店舗側に押しボタン式の信号があればいいのではないか。	渋滞時の店内放送による案内で迂回ルートも使ってもらい、渋滞の分散を図るようにして、負荷を抑えていきたい。信号については、道路向かいの町内会から相談を受けている。今後、意見を集約しながら請願していくつもりです。

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：道路管理課
店舗名	(仮称) スーパービバホーム仙台中山		
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(宮城県警察本部交通規制課)、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(No2交差点の拡幅及びNo3・4交差点において来退店車両台数が既設滞留長を超過する)した為、県警交通規制課と仙台市が道路法第95条2協議を取り交わしている。 ・市道北山根白石線右折レーン設置区間に関係する、中山吉成団地出入口1箇所からの右折出庫については、本線滞留長に何台か滞留している状況となった場合、第三者(上り・下り線直進車両)と接触事故を引き起こすことが懸念される為、団地出入口からの右折出庫を禁止するものとするを指導。 <p>また、今までこの団地出入口を利用していた地域住民に、この危険性について、十分な事業説明会を行い、右折出庫禁止の了承を得られた。</p> <p>※道路法第95条の2協議位置図 別添資料1を参照 ※No2交差点拡幅部平面図 別添資料2を参照 ※No3交差点平面図 別添資料3を参照 ※No4交差点平面図 別添資料4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：交通部会	課名：交通政策課
店舗名	(仮称) スーパービバホーム仙台中山		
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、大規模小売店舗立地法及び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、既存類似店舗の利用実績からの算出による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ていること。 ・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ていること。 ・歩行者の安全確保のため、歩行者通路が設置されること。 ・一般車と荷捌き車との車路を分離するため、看板等により案内誘導されること。 ・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. 4 配置図 (P. 25)」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) スーパービバホーム仙台中山

① 騒音について

1. 総合的な騒音として等価騒音レベルを予測した結果を表1に示す。

表1. 等価騒音レベルの予測結果

予測地点 (高さ1.2m)		A	B	C	D	E	F	G
		1階	1階	1階	1階	1階	1階	1階
等価騒音 レベル(dB)	昼間	55	52	50	51	51	54	53
	夜間	37	29	27	28	25	26	39
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になり、居住環境への騒音の影響は小さいと考えられる。

2. 夜間に発生する騒音について最大値を予測。

表2. 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点		sa-③	ka-10	ka-11	ka-19	qa	kb-3	kb-4	qb
		音源高	音源高	音源高	音源高	音源高	音源高	音源高	音源高
最大騒音 レベル(dB)	夜間	35	37	34	36	33	32	36	28
	規制基準 (dB)	45							
発生源		空調 用室	給排気 口	給排気 口	給排気 口	キュー ビクル	給排気 口	給排気口	キュー ビクル

すべての予測地点において、夜間の規制基準を下回る予測になり、居住環境への夜間騒音の影響は小さいと考えられる。

以上により店舗の新設による環境騒音への影響は小さいと評価した。

② 照明について

夜間照明について、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照明の影響は少ないと考える。

※騒音については「新設に係る騒音検討書」を参照

・表 2.4-1 (2) 等価騒音レベルの予測結果 (P13) を参照

・表 2.4-2 夜間の騒音発生ごとの騒音レベルの最大値の予測 (P14) を参照

※届出書の添付書類「図面 No. 13 駐車場照度分布図」を参照

検討経過
及び内容
(住民等
の意見に
関する検
討を含
む。)

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：廃棄物部会	課名：廃棄物管理課
店舗名	(仮称) スーパービバホーム仙台中山		
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 23.025 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 39.20 m³ > 必要容量 23.025 m³ (施設全体) 25.30 m³ > 21.424 m³ (A棟) 13.90 m³ > 12.252 m³ (B棟)</p> <p>※ 指示事項・泉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.4 配置図」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	(仮称) スーパービバホーム仙台中山	
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、景観計画に定める基準について協議を行いました。</p> <p>計画の各棟について、外壁色は黒をベースとし、周辺の景観を阻害しない計画としています。</p> <p>屋外広告物については、前面道路からの敷地入り口周辺にポールサインを掲出するほか、建物屋上や壁面を利用した広告物を複数掲出します。いずれも屋外広告物条例の許可基準を満足しています。</p> <p>なお、A棟・B棟ともに延床面積が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> <p>※届出書の添付書類「図面 No. 6-1 立面図 (P. 27・28)」を参照 ※届出書の添付書類「図面 No. 11-1・2・3 看板図 (P. 33・34・35)」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

分会名：街並みづくり分会

課 名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称) スーパービバホーム仙台中山														
<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="427 555 1362 712"> <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>45,659.00㎡</td> <td>14.00%</td> <td>6,392.26㎡</td> <td>9,415.80㎡</td> <td>20.62%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画については、平成27年2月10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で構成されている。外周部に緑地を配置し、特に沿道部に植栽(中低木及び地被類)を計画し、接道部への緑量を意識した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がみられる。</p> <p>※届出書の添付書類「図面 No. 12 緑化計画図 (P36)」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	45,659.00㎡	14.00%	6,392.26㎡	9,415.80㎡	20.62%
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											
45,659.00㎡	14.00%	6,392.26㎡	9,415.80㎡	20.62%											
<p>市の意見の有無</p>	無し														
<p>意見の内容</p>															