

大規模小売店舗立地法に基づく変更届
「(仮称) SBI仙台泉インターシティ」概要

資料1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) SBI仙台泉インターシティ	仙 台 泉 区 大 沢 2-12-4, 2-12-5, 2-12-6, 2-42	
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	SBIホールディングス株式会社 代表取締役 北尾 吉孝	東京都港区六本木一丁目6番1号	
3	大規模小売店舗の変更をする日	平成28年8月10日		
4	大規模小売店舗内の店舗面積の合計(変更前)	8,650 m ²		
	大規模小売店舗内の店舗面積の合計(変更後)	11,165 m ²		
5	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(変更前)	駐車場棟	店舗南側	612台
	駐車場の収容台数(変更後)	駐車場棟	店舗南側	568台
②	駐輪場の位置及び収容台数(変更前)	駐輪場1(自転車)	店舗西側	223台
		駐輪場2(原付)	駐車場棟北東側	25台
		合計		248台
	駐輪場の位置及び収容台数(変更後)	駐輪場1(自転車)	店舗西側	259台
		駐輪場2(原付)	駐車場棟北東側	29台
		駐輪場3(原付)	駐車場棟1階	13台
駐輪場4(自動二輪)		駐車場棟1階	6台	
駐輪場5(自動二輪)	駐車場棟1階	13台		
合計		320台		
③	荷さばき施設の面積(変更前)	荷さばき施設	店舗南東側	306 m ²
	荷さばき施設の面積(変更後)	荷さばき施設	店舗南東側	170 m ²
④	廃棄物保管施設の容量(変更前)	廃棄物保管施設	店舗内南東側	34.50 m ³
	廃棄物保管施設の容量(変更後)	廃棄物保管施設1	店舗内南東側	9.22 m ³
		廃棄物保管施設2	店舗内南東側	7.96 m ³
		廃棄物保管施設3	店舗内南東側	12.50 m ³
		合計		29.68 m ³
6	届出年月日	平成27年12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) SBI 仙台泉インターシティ
説明会の日時・出席人数	大規模小売店舗立地法施行規則第11条第2項の規定により、説明会を開催せず
届出内容の掲示場所	店舗1階風除室内2箇所 (仙台市泉区大沢 2-12-4, 2-12-5, 2-12-6, 2-42)

意見陳述の内容及びそれに対する回答等無し

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) S B I 仙台泉インターシティ		
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、交差点の交通解析などを行い、現交通施設に影響がないことを確認。 ・各階の駐車場のスロープ部の曲線付近においては、来店車両のすれ違いによる接触事故などを未然に防止する必要がある為、対向車優先看板の設置を指導した。 <p>※届出書の添付書類「駐車場サイン図 (P34)」を参照</p>		
部会の意見の有無	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) SBI 仙台泉インターシティ		
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"> ・駐車場の収容台数が、大店立地法指針値に基づく必要駐車台数を満足すること。 ・駐車場の収容台数のうち3割以上が2.5m×6m駐車マスとして確保され、そのうち1台以上が身障者用駐車マスとして確保されること。 ・入庫ゲートにより一般の利用を排除し、駐車場利用者を当該店舗への利用者限定することで、当該駐車場を専用駐車場として運用すること。 ・駐車場内の安全確保のため、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、歩行者通路が設置されること。 <p>※届出書の添付書類「添付図8～11 配置図 (P. 26～29)、及び添付図12～15 来客等動線図 (P. 30～33)」を参照</p>		
部会の意見の有無	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) SBI 仙台泉インターシティ

1) 騒音について

表1. 等価騒音レベルの予測結果

(1・2・4:準工業地域、3:工業地域 C類型 昼間 60dB、夜間 50dB)

予測地点NO. (現況)		1 南側 (事業所)			2 西側 (他店舗)			3 北側 (他店舗)			4 東側 (高速道路)		
予測高さ(m)		1.2	4.1	18	1.2	4.1	18	1.2	4.1	18	1.2	4.1	18
等価騒音 レベル(dB) (騒音対策後 の値)	昼間 A	59	59	56	59	59	54	46	46	47	43	43	43
	夜間 B	54 (48)	54 (48)	51 (46)	54 (47)	55 (48)	50 (44)	42 (39)	42 (39)	42 (39)	38 (34)	38 (34)	38 (34)
環境基準(dB)		昼間 60											
		夜間 50											

(予測高さ→駐車場棟側 GL:0m 1階 1.2m、店舗側 GL:2.9m 1階 4.1m 屋上高さ 18.0m)

昼間は環境基準を下回る予測となったが、夜間は南側と西側の車両や設備の影響があり、環境基準を上回った為、①車両は 8 km/h (案内の看板を設置する・ただし評価は 10km/h 走行で算定) で走行する、②空調室外機は夜間低騒音運転をする、という対策を行うことにより()内に示した予測値となった。

これらの対策を行うことで昼夜共に環境基準値以下になり、最寄りの住居への影響は小さいと考えられる。

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(敷地境界線上)

予測地点	(62)	(63)	(64)	(65)	(66)	(67)	(車 23-1)	(車 11-2)	(車 1-1)	(車 2-5)
高さ(m)	4.1						2.9	0	0	0
最大騒音 レベル(dB)	71	68	59	67	66	52	63	60	67	57
発生源 (定常騒音以外)	搬入車両 バックブザー	搬入車両 ドア開閉音	搬入車両 アイドリング	搬入車 リフト 昇降音	搬入車 リフト 床衝撃音	台車 走行音	搬入ゴミ	乗用車	二輪	二輪
規制基準 (dB)	夜間 50									

上記の予測地点では、変動騒音や衝撃騒音が夜間の規制基準を上回る予測となった。室外機等の定常騒音については敷地境界線上で基準以下の予測であった。

この予測値は、変動騒音である荷さばき関係の搬入車両をはじめ、自動車や自動二輪車の走行音が基準値を上回っていることによるものと考えられる。

このことから、騒音防止対策として、荷さばき作業の時間短縮・アイドリング禁止の徹底・作業への騒音防止意識の徹底、また駐車場においては制限速度 8 km/h 以下の走行やゲートにて暴走車両等の侵入を防ぐこととし、最寄りの住居立地点及び高速道対向地にて予測した結果を表 3 に示す。(予測値は 10km/h 走行で算定)

表3. 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(最寄りの住居又は高速道対向地)

予測地点	(62)'	(63)'	(64)'	(65)'	(66)'	(67)'	(車 23-1')	(車 11-2')	(車 1-1')	(車 2-5')	
高さ(m)	4.1						2.9	0	0	0	
最大騒音 レベル(dB)	夜間	48	46	37	44	44	29	35	35	39	37
発生源 (変動騒音等)	搬入車両 バックブザー	搬入車両 ドア開閉音	搬入車両 アイドリング	搬入車 リフト 昇降音	搬入車 リフト 床衝撃音	合車 走行音	搬入ゴミ	乗用車	二輪	二輪	
規制基準 (dB)	夜間	50									

影響があると考えられる予測地点において、基準を下回る予測となったことから、騒音防止対策が計画通り実施されれば、今回の変更に伴う騒音による居住環境への影響は小さいと考えられる。

なお、苦情等が発生した場合には改善するよう指導し、了承済みである。

2) 照明について

屋外照明、広告塔照明等変更前後の変更はない。従って、今回の変更に伴う居住環境への影響は従来と変わらないものと考えられる。

※騒音について

予測地点：「図2-1、2 騒音発生源・騒音予測地点位置図」
(添付資料2 p. 騒音-7、8)

予測結果：「昼間の等価騒音レベル予測結果」(届出書 p. 12)

「夜間の等価騒音レベル予測結果」(届出書 p. 12)

「夜間の騒音レベル最大値予測結果(定常騒音以外)」(届出書 p. 14)

照明について

「(9) ③屋外照明、広告塔照明等の計画と公害対策」(届出書 p. 18)

部会の意見の有無

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) SBI 仙台泉インターシティ		
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 25.612 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、既存の物販店舗に加え増床分の非物販店舗から発生する廃棄物等についても保管施設を供用する計画となっていることから、現行の廃棄物等保管施設に加え、バックヤード内にも保管場所を追加確保する計画となっており、排出予測量を十分保管できる計画となっている。 ※ 計画保管施設容量 29.678 m³ > 必要容量 25.612 m³ ※ 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.24 廃棄物等保管施設詳細図 (P.42)」を参照</p>		
部会の意見の有無	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：街並みづくり部会	課 名：都市景観課
店舗名	(仮称) SBI 仙台泉インターシティ		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	当該計画について事業者側から説明を受け、外観に関する部分について変更を伴わないこと、既存の店舗について屋外広告物の許可申請など所定の手続きを適正に行っていることを確認し、景観に関する協議は不要としております。		
部会の意見の有無	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：街並みづくり部会 課名：百年の杜推進課

店舗名	(仮称) SBI 仙台泉インターシティ														
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く新たな緑化義務は生じないこと、また変更前後で緑地形状に変更がないことから、現状確認をもって事前協議を完了している。同条例に基づく緑化面積等は以下のとおり。</p> <p>1. 緑化面積等（履行確認時）</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>緑化面積</th> <th>緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13,766.53 m²</td> <td>12.05%</td> <td>1,658.86 m²</td> <td>1,984.58 m²</td> <td>14.41%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画については、平成20年5月12日付H20建百百第105-16号にて認定済並びに平成27年11月10日付H27建百百第106-68号にて履行確認済。</p> <p>2. 緑化内容</p> <p>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。接道部に植栽（中高木、芝）を計画し、接道部緑化に努めた内容となっており、緑量の確保と共に、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「添付資料4」を参照</p>					敷地面積	条例上の緑化率	緑化基準面積	緑化面積	緑化率	13,766.53 m ²	12.05%	1,658.86 m ²	1,984.58 m ²	14.41%
敷地面積	条例上の緑化率	緑化基準面積	緑化面積	緑化率											
13,766.53 m ²	12.05%	1,658.86 m ²	1,984.58 m ²	14.41%											
部会の意見の有無	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：総括部会	課 名：地域産業支援課
店舗名	(仮称) SBI 仙台泉インターシティ		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>本件協議の準備段階より、大規模小売店舗立地法の趣旨に鑑み、計画全体の検討を行った。</p> <p>本件においては、必要駐車台数及び計画駐車台数が同数となっており、物販店舗面積の増床があった際には、駐車台数を増やす必要があることから、開店後の店舗運営に当たってはその点に留意する必要があると考える。</p>		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			