

大規模小売店舗立地法に基づく新設届  
 「(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画」概要

資料 1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画	仙台市泉区泉中央一丁目 6 番 3 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	住友商事株式会社 代表取締役 中村 邦晴	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 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	未定	未定	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成 28 年 11 月 30 日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	4,864 m <sup>2</sup>		
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	店舗内駐車場	3 階～R 階	115 台
		隔地駐車場	隔地駐車場①	831 台
		隔地駐車場	隔地駐車場②	112 台
		隔地駐車場	隔地駐車場③	75 台
		合計		1,133 台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場	店舗西側	150 台
		原付駐輪場	店舗北西側	111 台
		合計		261 台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設	店舗西側	72 m <sup>2</sup>
		合計		72 m <sup>2</sup>
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設	店舗西側	17.449 m <sup>3</sup>
		合計		17.45 m <sup>3</sup>
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	未定	8:00～21:30	
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	店舗内駐車場	7:30～22:00	
		隔地駐車場①	5:00～24:45	
		隔地駐車場②	24 時間	

		隔地駐車場③	24時間
③	駐車場の自動車の出入口の数	6箇所 建物北西側 : 1箇所 (出入口1) 隔地駐車場① : 2箇所 (入口1、出口1) 隔地駐車場② : 1箇所 (出入口1) 隔地駐車場③ : 2箇所 (入口1、出口1)	
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	5:00~22:00
8	届出年月日	平成28年3月29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) 泉中央 78 街区店舗計画
説明会の日時・出席人数	1 回目：平成 28 年 5 月 18 日 (金) 15:00～ 4 名 2 回目：平成 28 年 5 月 18 日 (金) 19:00～ 2 名
説明会の会場	イズミティ 21 小ホール (仙台市泉区泉中央二丁目 18 番 1 号)

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	周辺の交通渋滞予測について、新たにできる病院の発生交通量も見込んだ計算になっていますか。	平日において、病院の発生交通が想定されます。平日の交通予測において、店舗に加え病院の影響も考慮した検証をしており、交差点の処理が可能であることを確認しています。一方で店舗の発生台数は、休日の方が平日よりも多いため立地法の資料には店舗の発生交通量のみを上乗せした資料としています。 また、泉中央中心部への交通量を分散するため、駐車場については、隔地駐車場を確保し誘導する計画としています。

【第 2 回】

意見陳述の内容及びそれに対する回答無し

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) 泉中央 78 街区店舗計画		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 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> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 交通障害の有無 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、周辺交通に影響がないことを確認。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p>①敷地内駐車場及び荷さばき車両の出入口箇所は、朝の通勤時間帯における歩行者及び自転車の通行量が最も多くなり、来退店車両等との接触事故が懸念される為、問題が無いと確認されるまで、交通誘導員の配置をすること。</p> <p>②また、設置看板等により、来退店車両への注意喚起を十分に行うことを条件として、歩行者等の通行の安全確保を行うよう指導した。</p> <p>③敷地内駐車場の満車時には、泉中央中心部の提携駐車場への誘導を積極的に推進し、交通渋滞を緩和するよう指導した。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <p>・建物配置図及び1階平面図：届出の添付書類 P31</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) 泉中央 78 街区店舗計画		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 駐車場について、「大規模小売店舗立地法」及び「駐車場法」等に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 駐車場の構造等に係る指導事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 駐車場が敷地内及び隔地に確保されること。</li> <li>② 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。</li> <li>③ 駐車場の構造等について、駐車場法の基準が適用されること。</li> </ul> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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。</li> <li>② 歩行者の安全確保のため、歩行者通路が設置されること。</li> <li>③ 一般車と荷捌き車の出入口が分離され、看板等による案内誘導もされること。</li> </ul> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物配置図及び1階平面図：届出の添付書類 P. 31</li> <li>・ 地下1階・2階平面図：届出の添付書類 P. 32</li> <li>・ 3階～R階平面図：届出の添付書類 P. 33</li> </ul>		
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) 泉中央 78 街区店舗計画																																																																												
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	1. 検討経過 騒音及び照明について、騒音規制法、宮城県公害防止条例、仙台市公害防止条例に基づき、協議を行った。																																																																												
	2. 検討内容①騒音 (1) 等価騒音レベルの予測結果 総合的な騒音として等価騒音レベルを予測した。 (予測高さ：GLを基準として1階1.2m、2階4.7m)																																																																												
	表1 等価騒音レベルの予測結果 (商業地域 C類型)																																																																												
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">A</th> <th colspan="2">B</th> <th colspan="3">C</th> <th colspan="2">D</th> <th colspan="2">E</th> </tr> <tr> <th colspan="2">予測高さ(m)</th> <td>1.2</td><td>19.2</td> <td>1.2</td><td>10.2</td> <td>1.2</td><td>10.2</td><td>13.2</td> <td>1.2</td><td>19.2</td> <td>1.2</td><td>19.2</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">等価騒音 レベル(dB)</td> <td>昼間</td> <td>49</td><td>51</td> <td>33</td><td>44</td> <td>43</td><td>45</td><td>44</td> <td>47</td><td>49</td> <td>50</td><td>50</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>19</td><td>32</td> <td>8</td><td>13</td> <td>17</td><td>17</td><td>26</td> <td>17</td><td>28</td> <td>32</td><td>28</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">環境基準 (dB)</td> <td>昼間</td> <td colspan="11">60</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td colspan="11">50</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点		A		B		C			D		E		予測高さ(m)		1.2	19.2	1.2	10.2	1.2	10.2	13.2	1.2	19.2	1.2	19.2	等価騒音 レベル(dB)	昼間	49	51	33	44	43	45	44	47	49	50	50	夜間	19	32	8	13	17	17	26	17	28	32	28	環境基準 (dB)	昼間	60											夜間	50										
	予測地点		A		B		C			D		E																																																																	
	予測高さ(m)		1.2	19.2	1.2	10.2	1.2	10.2	13.2	1.2	19.2	1.2	19.2																																																																
	等価騒音 レベル(dB)	昼間	49	51	33	44	43	45	44	47	49	50	50																																																																
		夜間	19	32	8	13	17	17	26	17	28	32	28																																																																
	環境基準 (dB)	昼間	60																																																																										
		夜間	50																																																																										
⇒騒音予測の結果、すべての予測地点において昼間・夜間とも基準以下であり、周辺の居住環境への影響は小さいと考えられる。																																																																													
(2) 夜間に発生する騒音の最大値予測結果 夜間の騒音レベルの最大値を予測した。																																																																													
表2 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th rowspan="2"></th> <th>P1</th><th>P1'-1</th><th>P1'-2</th> <th>P1</th><th>P1'-1</th><th>P1'-2</th> <th>P1</th><th>P2</th><th>P3</th> <th>P1'-1</th><th>P1'-2</th> </tr> <tr> <th colspan="2">敷地境界上</th><th>保全対象側</th> <th colspan="2">敷地境界上</th><th>保全対象側</th> <th colspan="3">敷地境界上</th><th colspan="2">保全対象側</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高さ(m)</td> <td></td> <td>11.3</td><td>1.2</td><td>1.2</td> <td>11.3</td><td>1.2</td><td>1.2</td> <td>11.3</td><td>18.1</td><td>18.1</td> <td>1.2</td><td>1.2</td> </tr> <tr> <td>最大騒音 レベル(dB)</td> <td>夜間</td> <td>49</td><td>37</td><td>40</td> <td>45</td><td>31</td><td>35</td> <td>47</td><td>25</td><td>27</td> <td>20</td><td>22</td> </tr> <tr> <td>発生源</td> <td></td> <td colspan="3">大型車両走行 (変動騒音)</td> <td colspan="3">出庫プザー (変動騒音)</td> <td colspan="5">荷さばき作業 (衝撃騒音)</td> </tr> <tr> <td>規制基準 (dB)</td> <td>夜間</td> <td colspan="11">敷地境界上：45 (北側50m以内に病院が建設予定の為、5dB減じた値) 保全対象側：50</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点		P1	P1'-1	P1'-2	P1	P1'-1	P1'-2	P1	P2	P3	P1'-1	P1'-2	敷地境界上		保全対象側	敷地境界上		保全対象側	敷地境界上			保全対象側		高さ(m)		11.3	1.2	1.2	11.3	1.2	1.2	11.3	18.1	18.1	1.2	1.2	最大騒音 レベル(dB)	夜間	49	37	40	45	31	35	47	25	27	20	22	発生源		大型車両走行 (変動騒音)			出庫プザー (変動騒音)			荷さばき作業 (衝撃騒音)					規制基準 (dB)	夜間	敷地境界上：45 (北側50m以内に病院が建設予定の為、5dB減じた値) 保全対象側：50											
予測地点				P1	P1'-1	P1'-2	P1	P1'-1	P1'-2	P1	P2	P3	P1'-1	P1'-2																																																															
	敷地境界上			保全対象側	敷地境界上		保全対象側	敷地境界上			保全対象側																																																																		
高さ(m)		11.3	1.2	1.2	11.3	1.2	1.2	11.3	18.1	18.1	1.2	1.2																																																																	
最大騒音 レベル(dB)	夜間	49	37	40	45	31	35	47	25	27	20	22																																																																	
発生源		大型車両走行 (変動騒音)			出庫プザー (変動騒音)			荷さばき作業 (衝撃騒音)																																																																					
規制基準 (dB)	夜間	敷地境界上：45 (北側50m以内に病院が建設予定の為、5dB減じた値) 保全対象側：50																																																																											
⇒敷地境界上 P1 の予測地点において、大型車両走行の変動騒音や荷さばき作業の衝撃騒音が規制基準を上回る結果となった。しかし、保全対象側の P1' -1、P1' -2 の予測地点においては夜間の規制基準を下回っていることから、騒音による環境への影響は少ないと考える。																																																																													
なお、空調機室外機や冷凍機室外機・キュービクル等の定常騒音に関しては、仙台市公害防止条例に基づき、敷地境界上で朝・昼間・夕・夜間の騒音の規制基準を遵守するよう指導済みである。																																																																													
3. 検討内容 ②照明 駐車場利用の際、自動車の通行時にヘッドライトが近隣の住居あるいは北側の病院に影響が無いような対策を行うこととし、特に夜間は周辺の環境や直近住宅への																																																																													

	<p>影響のない明るさにするよう指導済みである。</p> <p><b>4. 留意事項</b>  大規模小売店舗立地法届出書の提出後に、騒音規制法及び宮城県公害防止条例に基づく特定施設の設置届が仙台市に提出されているが、この届出に記載された機器は騒音部会の協議資料に含まれていない機器であった。そのため、これらの機器を含めて騒音予測値を再計算し、基準内であることを確認している。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;  ① 騒音について  添付資料② 「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測」より  ・予測地点：騒音源及び予測地点配置図（1階～R階）  ・予測結果  P8～12 表-5.1、5.2 昼間の等価騒音レベル予測結果  P13. 表-6.1、6-2 夜間の等価騒音レベル予測結果  P14 表-7.1 夜間の騒音レベル最大値予測結果</p> ②照明について ・屋外照明、広告塔照明等の計画と光害対策：届出の添付書類 P26 ・照度分布図：届出の添付書類 P36～41 図面 8-1～8-6
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) 泉中央 78 街区店舗計画		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過 廃棄物等に関する処理計画について、「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」等に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</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 16.90 m<sup>3</sup></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、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 必要容量 17.45 m<sup>3</sup> &gt; 16.90 m<sup>3</sup></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>3. 留意すべき事項 特になし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・廃棄物等保管施設詳細図：届出の添付書類 P35</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：都市景観課
店舗名	(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画	
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p><b>1. 検討経過</b>                      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商業業務地ゾーンに位置しており、当該計画に定める基準に基づき、景観について協議を行った。                      なお、平成 27 年 3 月 30 日付けで景観計画区域に係る行為届出書が提出されており、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たことから、平成 27 年 4 月 10 日付けで適合通知を交付している。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画店舗は、親しみや温もりを感じるベージュ・茶色系の色を採用し、周辺施設や街並みとの調和を図るとともに、南面プロムナードに面した店舗を外部に開いたレイアウトとして、内外の連続性や賑わいの演出に寄与する計画とした。</li> <li>・店舗サインなどの屋外広告物については、過大なものとならず、形状や配置に規則性・統一性を持たせた計画とするよう配慮した。</li> </ul> <p><b>3. 留意すべき事項</b>                      届出後、店舗のサイン詳細が決定されたこと、プロムナードに面する部分に入るテナントが決定したことから、屋外広告物およびプロムナード周辺の外観について変更となった。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;                      各店舗立面図及びサイン詳細図：別途配布資料を参照</p>	
分会の意見の有無	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) 泉中央 78 街区店舗計画														
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>1. 検討経過</p> <p>緑化計画について、「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、協議を行った。                      なお、緑化計画については、平成 27 年 12 月 21 日付 H27 建百第 104-96 号により認定している。</p> <p>2. 検討内容</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>5,496.19 m<sup>2</sup></td> <td>7.00%</td> <td>384.73 m<sup>2</sup></td> <td>400.50 m<sup>2</sup></td> <td>7.28%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化内容は樹木・地被類による地表部緑化、壁面緑化で構成されている。</li> <li>・公共通路や広場、接道部に植栽（中高木・地被植物）を計画し、街並みや景観に対して配慮がみられる。</li> </ul> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>特になし。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・添付資料④緑化資料</li> </ul>					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	5,496.19 m <sup>2</sup>	7.00%	384.73 m <sup>2</sup>	400.50 m <sup>2</sup>	7.28%
	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										
5,496.19 m <sup>2</sup>	7.00%	384.73 m <sup>2</sup>	400.50 m <sup>2</sup>	7.28%											
部会の意見の有無	無し														
意見の内容															

部会名：総括部会	課名：地域産業支援課
----------	------------

店舗名	(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p><b>1. 検討経過</b></p> <p>①店舗計画全体について、「大規模小売店舗立地法」の趣旨に基づき、平成 27 年 6 月 9 日に準備書の提出を受け、計画の準備段階より協議を行っていたが、売場間通路の考え方に係る問題が整理されない状況のまま、届出書が提出された</p> <p>②売場間通路を店舗面積から除く場合の考え方を整理するにあたり、通路において商品を選定できるような店舗運営を行うことがないよう、平成 28 年 9 月 7 日付けで設置者より「売場間通路と売場の区分について」が提出された。その後、テナントが確定したことを受け、物販店舗及び物販店舗前面の通路を合わせた面積が届出書の店舗面積を超えないことを確認した。</p> <p>③専門委員会における議論を経ず、店舗敷地内駐車場が供用されるとともに、1,000 m<sup>2</sup>以下の店舗（調剤薬局）が先行して開店することは、届出書に含まれる駐車場出入口の安全確保という観点等から望ましくないため、本件店舗の審議時期について特段の調整を要した。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>①当該店舗の周辺には、大規模小売店舗が複数立地するなど、渋滞が発生しやすい地域であり、出店による影響を十分に考慮し、周辺交通への影響を低減する対策を検討するよう配慮を求めた。</p> <p>②売場間通路を店舗面積に含めるかについて、当該通路において実質的に小売業に供することがあり得るかという観点のもと、指導を行った。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b></p> <p>①開店後において、各駐車場の利用状況等を把握し、入庫待ち車両の滞留等周辺交通に影響を及ぼしている場合は、隔地駐車場の案内方法、インセンティブなど交通誘導計画の再検討を行うこと。</p> <p>②公共交通機関の利用促進策を実施するにあたり、具体の計画がまとまり次第、市に報告すること。また、実施結果・効果についても同様に報告すること。</p> <p>③周辺の住民等から騒音や渋滞、入出庫の安全性などについての苦情等が寄せられた場合には、迅速に状況を確認の上、適切な対策を講じること。</p> <p>④開店後において、店舗に変更が生じる場合は、立地法や本市関係条例の趣旨を十分に参酌した上で、周辺地域の生活環境への負荷低減を前提として計画を検討するとともに、関係する部会と十分に協議を行い、全ての協議が整った上で届出を行うこと。また、確定したテナントを踏まえた店舗面積の減少について、変更報告書を提出すること。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置図及び1階平面図：届出の添付書類 P31</li> <li>・駐車場内や出入口付近の交通への支障を回避するための方策：届出の添付書類 P8</li> </ul>
部会の意見の有無	無し
意見の内容	