

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) イオン仙台卸町店」概要

資料 1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) イオン仙台卸町店	仙台市若林区卸町一丁目1番-1 ほか8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	イオンリテール株式会社 代表取締役 岡崎 双一	千葉市美浜区中瀬一丁目5番地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	イオンリテール株式会社 代表取締役 岡崎 双一	千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
		専門店(未定)	未定
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成30年8月5日	
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	19,058㎡	
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	建物4階 190台
		駐車場2	建物5階 191台
		駐車場3	建物6階 269台
		合計	
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	敷地南西部 自転車置場 No.1 39台
		駐輪場2	敷地北西部 自転車置場 No.2 50台
		駐輪場3	敷地北西部 原付バイク No.1 20台
		駐輪場4	敷地北西部 自転車置場 No.3 42台
		駐輪場5	敷地北部 自動二輪 No.1 75台
		駐輪場6	敷地北部 原付バイク No.2 59台
		駐輪場7	敷地北部 原付バイク No.3 71台
		駐輪場8	敷地北東部 原付バイク No.4 143台
		駐輪場9	敷地北東部 原付バイク No.5 27台
		駐輪場10	敷地東部 自転車置場 No.4 232台

		小計	自転車置場	363 台
			自動二輪	75 台
			原付バイク	320 台
		合計		758 台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設 1	建物北側 (屋外)	243 m ²
		荷さばき施設 2	建物北側 (屋内)	130 m ²
		合計		373 m ²
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設 1	建物北側 廃棄物保管庫	19.69 m ³
		廃棄物保管施設 2	建物北側 ダンボール置場	25.47 m ³
		合計		45.16 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	イオンリテール株式会社		7:00~24:00
		専門店 (未定)		未定
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	駐車場 1	建物 4 階	6:30~24:30
		駐車場 2	建物 5 階	6:30~24:30
		駐車場 3	建物 6 階	6:30~24:30
③	駐車場の自動車の出入口の数	入口 1 箇所	建物北側	右折・左折入口
		出口 1 箇所	建物北側	左折出口
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	建物北側 (屋外)	24 時間
		荷さばき施設 2	建物北側 (屋内)	24 時間
8	届出年月日	平成 29 年 12 月 4 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) イオン仙台卸町店
説明会の日時・出席人数	【届出前(要綱)】 平成29年11月22日(水) 18:00~ 21名 【届出後(法定)】 平成30年1月26日(金) 18:00~ 46名
説明会の会場	【届出前(要綱)】 仙台卸商センター サンフェスタ産業見本市会館 (仙台市若林区卸町2丁目15-2) 【届出後(法定)】 仙台卸商センター サンフェスタ産業見本市会館 (仙台市若林区卸町2丁目15-2)

意見陳述の内容及びそれに対する回答

【届出前(要綱)】

	意見	応答概要
1	駐車場への出入り、車の動線について教えてほしい。	入り口は右左折で進入、出口は左折で退店。仙台市街地方面からは手前(敷地南西角)の交差点を左折して右折入庫を予定している。
2	交差点(敷地北西)の渋滞は大丈夫か。	関係機関と協議を行い、交通混雑が生じない対策をとっている。
3	交差点(敷地北西)に信号機、横断歩道を設置できないか。	信号機や横断歩道の設置については、事業者が設置できるものではない。
4	敷地北東の交差点には信号がなく、東西からでは左折しかできない。お祭りなどのイベント時には混雑が発生しているが、店舗のオープン後は大丈夫か。	信号機については、事業者が設置できるものではない。関係機関の指導に則って交通シミュレーションを行っており、問題ないと考えている。
5	車の出入口は1か所で大丈夫か。	関係機関との協議・指導の下に交通計画を策定している。安全に配慮して、入口、出口を別々に設置している。
6	搬入車両で混雑しないか。	搬入車両については、計画的な搬入を予定しており、集中しないように配慮を行う。
7	搬入車両が道路上に車列をつくらないか。	場内に待機スペースを設けている。
8	荷さばき施設の付近に駐車場があるが、安全面は大丈夫か。	従業員用を予定している。客用については出入口近辺に駐輪場を配置している。
9	照明の周辺への影響はどうか。	住宅等へ直接照明が当たる計画ではない。照明について配慮を行う。

10	隣接の飲食店舗の駐車場の無断使用が懸念される。	迷惑駐車が発生しないように、注意喚起の看板の設置を検討している。
11	屋上駐車場等からマンションを覗かれる恐れがないか。	目隠し等配慮した計画を予定している。
12	建物イメージはどういうものか。	(建物イメージ図を投影した。)
13	売場のイメージはどうか。	生活全般に必要な衣料品、食品、雑貨品を予定している。また、サービス、飲食等の機能の充実を図る予定である。
14	保育所の園児数はどの程度を予定しているか。	現在協議途中であり確定はしていないが、60~80名くらいを予定している。
15	良い店づくりを進めてほしい。	ありがとうございます。

【届出後（法定）】

	意見	応答概要
1	今回の説明会の目的について教えてほしい。	立地法の届出内容の周知が目的である。
2	騒音の音源で大きなものは何か。	空調機器や走行車両、荷さばき時の衝撃騒音などがある。騒音解析の結果問題ない。
3	調理に伴う臭気や生ごみの臭気について教えてほしい。	生ごみ等の保管庫は建物内に設置し、冷蔵設備もあり、臭気が外に生じないように対策を行っている。調理に伴う臭気についても配慮を行う。
4	交通整理員等は設置するのか。	交通整理員等の設置は状況に応じて判断を行う。
5	敷地北西と北東の交差点に信号機は設置できないか。	交通解析では信号機がない状態で円滑に車が流れると想定されている。また、信号機については一事業者で設置できるものではない。
6	信号機の設置について指導はないのか。町内会としても設置に向け協力するが。	指導は受けていない。信号機については一事業者で設置できるものではない。
7	店舗が新設され周辺の交通量に変化はあるのか。	交差点の交通量は交差点 No. 2, 3, 5, 6 と飽和度 0.9 を下回っており、渋滞を起こさないという結果が出ている。
8	スロープが車の滞留場所になるとのことだが、ピーク時は溢れないのか。	滞留スペースとしては、スロープだけでなく駐車場内の通路も想定しているので問題はないと考える。
9	搬入車両で道路上が混雑しないか。	搬入車両については、計画的な搬入を予定しており、集中しないように配慮を行う。また荷さばき場内に待機スペースもある。

10	専門店の数はどのくらいか。	70店舗前後を見込んでいる。
11	クリニックは何店舗か。	複数を予定しているが、まだ決まっていない。
12	ATMの金融機関は決まっているか。	現在調整中であり、未定である。
13	一般的には大型店の出店によりどのような問題が発生するのか。	交通と騒音の問題が考えられる。交通解析と騒音解析を行い問題ない計画としている。
14	説明会は開店まで毎月行うのか。	予定していない。
15	誠意があるのなら質問に対する回答の説明会を開催すべき。	ご意見として承る。
16	説明会は建築確認の前に行うべき。建築確認は民間事業者か。	建築確認は資格が認められた民間企業で許可を得ており問題ない。
17	質疑の内容は行政に伝わるのか。住民が行政へ意見を伝えられるのか。	市へ報告を行う。冒頭で説明した通り、住民の意見を直接、市に伝えることができる。
18	巡回バスのルートについて、高齢者が利用しやすいようにしてほしい。	地域の方々のニーズを図りながら、多くの方が利用しやすいルートを検討していきたい。
19	高齢者に配慮した店舗にしてほしい。	高齢者の方々が利用しやすいように検討する。
20	青少年の非行の問題についてはどうか。防犯カメラの設置はあるのか。	見回りや声掛け等を積極的に行っていく。防犯カメラは設置する。
21	保育所の園児数はどの程度を予定しているか。	現状40名くらいを予定している。

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) イオン仙台卸町店		
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無いことを確認した。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項 店舗計画地北側の市道卸町1号線は、来店車両入り口における右折車線の設置を指導した。また、来退店経路について、各交差点の渋滞を招かないよう店舗計画地内に案内看板を設置し、誘導の徹底を図るよう指導した。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・図 3-④ 歩行者及び自転車・原付バイク・自動二輪の動線図：届出の添付書類 P47 ① ・市道卸町1号線・市道卸町大和町（その1）線交差点：別添資料 ② 		
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：交通分会	課 名：交通政策課
店舗名	(仮称) イオン仙台卸町店		
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>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> <p>①駐車場の収容台数が、大店立地法指針及び地域貢献提案書に基づく必要駐車台数を満足すること。</p> <p>②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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p>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。</p> <p>②一般車と荷捌き車の出入口が分離されること。</p> <p>③駐車場出入口の管理について、駐車場利用時間終了後に出入口が閉鎖されること。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 4-⑦ 駐車場スロープ経路図：届出の添付書類 P. 62 ・ 図 4-⑧ 4階駐車場平面図：届出の添付書類 P. 63 ・ 図 4-⑨ 5階駐車場平面図：届出の添付書類 P. 64 ・ 図 4-⑩ 6階駐車場平面図：届出の添付書類 P. 65 		
分会の意見の有無	無し		
意見の内容			

分会名：騒音・照明分会

課 名：環境対策課

店舗名 (仮称) イオン仙台卸町店

1. 検討経過

騒音及び照明について、騒音に係る環境基準、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 騒音について

- ・総合的な騒音としての等価騒音レベルの予測

表1 等価騒音レベルの予測結果

予測地点	高さ(m)	用途地域	昼間		夜間	
			等価騒音レベル(dB)	環境基準(dB)	等価騒音レベル(dB)	環境基準(dB)
1	1.2	商業地域	55	60	50	50
	5.0		55		50	
2	1.2		54		49	
	5.0		55		50	
3	1.2		52		47	
	5.0		52		47	
4	1.2		53		48	
	5.0		53		48	

予測値は、すべての地点において環境基準以下であった。

- ・夜間の騒音最大値の予測

表2 夜間の騒音レベル最大値の予測結果

発生源	高さ(m)	用途地域	騒音レベル(dB)*	規制基準(dB)	騒音の種類
AC1-21	1.2	商業地域	34	50	空調室外機
AC1-23	1.2		35		
AC1-24	1.2		34		
入2	1.2		41		来客車両
HAN2	1.2		47		搬入大型車走行
後進ブザー	1.2		56		搬入車
アイドリング	1.2		53		
リフト	1.2		52		搬入作業
ドア開閉	1.2		54		

*道路対向地での騒音レベル予測値を記載。

検討経過及び内容(住民等の意見に関する検討を含む。)

設備機器による定常騒音は、空調室外機が敷地境界上予測地点において、夜間の規制基準を超過したが、道路対向地においては規制基準以内となった。変動騒音については、来客車両及び搬入大型車の走行音が、敷地境界上予測地点において夜間の規制基準を超過したが、道路対向地においては規制基準以内となった。搬入車のアイドリング、後進ブザー及び搬入作業のリフト、ドア開閉が夜間の規制基準を超過し、道路対向地においても規制基準超過となった。これらの騒音については設置者が搬入作業員に騒音軽減策を教育し徹底するとしており、これらが十分に励行されれば、ソフト面の対応で規制基準まで軽減することが可能であると判断した。

- ・ 仙台市公害防止条例に基づく定常騒音の合成値を予測
定常騒音の合成値が、仙台市公害防止条例の規制基準以内であることを確認した。

② 照明について

夜間照明については、周辺環境に配慮された計画となっており、周辺的生活環境への影響は少ないことを確認した。

<参考図書等>

① 騒音について

- ・ 予測地点（騒音源及び騒音予測地点配置図）：騒音予測検討書
P2～10、49 図 1-1～1-9、4-1
④ ⑤
- ・ 予測結果：騒音予測検討書
等価騒音レベルの予測結果 P23～26 表 7、8 ⑥
夜間に発生する騒音レベル最大値予測結果 P27～41 表 9、10 ⑦
夜間に発生する騒音レベル最大値の道路対向地における予測の評価 P48 表 17 ⑧
予測地点における騒音レベル最大値の合成結果 P42～43 表 11 ⑨

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 P22 ⑩
- ・ 照度分布図：届出の添付書類 P54、74、77、79、81 図 3-⑪、4-⑲、⑳、㉒、㉓
⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮

部会の意見の有無	無し
意見の内容	

		部会名：廃棄物部会	課名：事業ごみ減量課										
店舗名	(仮称) イオン仙台卸町店												
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。</p> <table border="0"> <tr> <td>小売店舗からの廃棄物等の排出量</td> <td>23.68 m³</td> </tr> <tr> <td>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量</td> <td>11.94 m³</td> </tr> <tr> <td>廃棄物等の必要保管容量合計</td> <td>35.62 m³</td> </tr> </table> <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。</p> <table border="0"> <tr> <td>※ 計画保管施設容量</td> <td>必要保管容量</td> </tr> <tr> <td>45.16 m³</td> <td>> 35.62 m³</td> </tr> </table> <p>(4) 廃棄物の運搬・処理方法等 廃棄物の運搬については、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>4. 協議結果 特に問題なし</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 3-⑤ 荷さばき・廃棄物保管施設等位置図：届出の添付書類 P. 48 ・ 図 3-⑥ 荷さばき・廃棄物収集車両軌跡図：届出の添付書類 P. 49 ・ 図 3-⑦ 廃棄物保管施設構造図：届出の添付書類 P. 50 			小売店舗からの廃棄物等の排出量	23.68 m ³	小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量	11.94 m ³	廃棄物等の必要保管容量合計	35.62 m ³	※ 計画保管施設容量	必要保管容量	45.16 m ³	> 35.62 m ³
	小売店舗からの廃棄物等の排出量	23.68 m ³											
小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量	11.94 m ³												
廃棄物等の必要保管容量合計	35.62 m ³												
※ 計画保管施設容量	必要保管容量												
45.16 m ³	> 35.62 m ³												
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) イオン仙台御町店	
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 計画地は仙台市「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ており、当該計画に定める基準について協議を行いました。本計画については、景観計画区域に係る行為の届出書の提出があり、適合通知を交付しております。</p> <p>2. 検討内容 1 階エントランス付近はガラスとしており、通りから店舗の賑わいが感じられるように計画されております。また、2 階には地域の街路樹をモチーフとした造形がされており、夜間にはこの造形を引き立てる照明の演出によって夜間の魅力的な空間づくりにも配慮しています。 屋外広告物については、屋外広告物条例の基準を満足するとともに、壁面のテナントサインを集約させるなど、景観に配慮された計画となっております。</p> <p>3. 留意すべき事項 なし</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 5-① 建物外観 立面図-1 (南面・東面)：届出の添付書類 P. 89 ・ 図 5-② 建物外観 立面図-2 (北面・西面)：届出の添付書類 P. 90 ・ 図 5-⑤ 建物外観 南東側パース (近景②：昼間)：届出の添付書類 P. 93 ・ 図 5-⑥ 建物外観 南西側パース (近景①：昼間)：届出の添付書類 P. 94 	
部会の意見の有無	無し	
意見の内容		

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) イオン仙台卸町店													
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、同条例に基づく緑化計画について、平成 29 年 10 月 30 日に認定済みである。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 緑化計画面積、緑化率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>敷地面積</th> <th>必要な緑化率</th> <th>緑化基準面積</th> <th>緑化計画面積 (緑化率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>19,234.90 m²</td> <td>7.00%</td> <td>1,346.44 m²</td> <td>1,426.13 m² (7.41%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <p>接道部を含む敷地外周部において主に低木により緑化が行われており、中木や高木の植栽も行われている。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>なし。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図 3-⑫ 緑化計画図：届出の添付書類 P. 55 ・ 図 3-⑫-1 緑化計画図参考数量表：届出の添付書類 P. 55-1) (19) 					敷地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)		19,234.90 m ²	7.00%	1,346.44 m ²	1,426.13 m ² (7.41%)
		敷地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)									
	19,234.90 m ²	7.00%	1,346.44 m ²	1,426.13 m ² (7.41%)										
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) イオン仙台卸町店		
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 29 年 9 月 12 日に出店計画書と地域貢献提案書の提出を受け、計画の準備段階より協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>①届出内容について、周辺環境への影響が及ばないように、関係部局と協議し、配慮するよう求めた。</p> <p>②地域貢献提案書における地域貢献策やそれに対する運用基準緩和案について、客観的なデータの検証も含め、関係部会と協議を行った。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>①地域貢献提案書に記載された地域貢献策の内容を適切に実行すること。</p> <p>②店舗開店時や繁忙期などには、交通誘導員を配置するとともに、道路に駐車待ち車両が発生するなど周辺環境に影響を及ぼす場合は、迅速かつ適切な対応を取り、安全な店舗運営に努めること。</p> <p>③緑化部分の適切な維持管理に努めること。</p> <p><参考図面等> ・図 3-① 建物配置図：届出の添付書類 P. 44 (20)</p>		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			