

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「(仮称) 仙台発酵の里プロジェクト」概要

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 仙台発酵の里プロジェクト	仙台市若林区上飯田 字天神 7 番 1 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	株式会社 T A S C I 代表取締役 椎名 晃之	仙台市太白区諏訪町 1 番 7 号 リベラファーストビル 2F	
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	株式会社ヨークベニマル 代表取締役 真船 幸夫	福島県郡山市谷島町 5 番 42 号	
		株式会社ベリープラネット 代表取締役 深沼 陽一	仙台市若林区上飯田 3-7-24 ハイブリッジ上飯田 201	
		株式会社 T A S C I 代表取締役 椎名 晃之	仙台市太白区諏訪町 1 番 7 号 リベラファーストビル 2F	
4	大規模小売店舗の新設をする日	令和 3 年 11 月 1 日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	2,798.54 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	建物南側	143 台
		合計		143 台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場 1	建物南側	33 台
		駐輪場 2	建物南側	22 台
		駐輪場 3	建物南側	30 台
		駐輪場 4	建物南側	20 台
		駐輪場 5	建物南側	18 台
		合計		123 台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設 1	建物北側	80 m ²
		荷さばき施設 2	建物北側	80 m ²
		合計		160 m ²
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設 1	建物内北側	9.70 m ³
		廃棄物保管施設 2	建物内北側	15.75 m ³
		合計		25.45 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	株式会社ヨークベニマル		9:00~23:00
		株式会社ベリープラネット		
		株式会社T A S C I		
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	駐車場	建物南側	8:30~23:30
③	駐車場の自動車の出入口の数	3箇所	出入口1 敷地南側	
			出入口2 敷地西側	
			出口1 敷地東側	
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	6:00~22:00
		荷さばき施設2	建物北側	6:00~22:00
8	届出年月日	令和3年2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) 仙台発酵の里プロジェクト
説明会の日時・出席人数	【届出前（要綱）】 令和3年1月13日（水）17：00～ 15名 【届出後（法定）】 新型コロナウイルス感染症の影響により開催不能 地域住民への回覧により代替
説明会の会場	【届出前（要綱）】 六郷市民センター （若林区今泉一丁目3番19号）

質疑の内容及びそれに対する回答

【届出前（要綱）】

令和3年1月13日（水）17：00～

	意見	応答概要
1	敷地東側の市道（館東南田尻橋線）と県道54号線の交差点について、市道側から右左折する時、西側に民家があるので、西方面からくる車両が見えにくく危険である。	市道（館東南田尻橋線）は西側から歩道2m+車道6mに拡幅されます。拡幅後、現地を確認し必要に応じてカーブミラー等の設置を検討します。
2	造成工事は3月に終了する予定か。	そのとおりです。
3	県道が狭いので、安全を第一に考えた道路計画としてほしい。	承知しました。
4	敷地北側の道路は何も整備しないのか。	当初計画では、市道認定をしていただき整備する計画でしたが、市道認定できないという判断となったため、農道のままとなります。敷地内に南北道路がありますが、農道との接続部に車止めを設置し車両は通行できない計画です。
5	敷地東側市道の新設歩道は、計画地のところまでか。	計画地のところだけとなり、その先は既存のままとなります。
6	敷地西側市道（沖野上飯田線）は東高校や小学校の通学路となっているが常時警備員設置の計画はあるか。荒井の商店街では、常時警備員が立ち、車の出入りを誘導している。	通学路の対策として、通学時間帯を避けた搬入計画を考えています。また、オープン時等の混雑が予想される日は誘導員の配置を計画しています。常時設置に関しては難しいかと考えていますが検討します。
7	農産物直売や加工品販売、イチゴ園と計画にあるが、小売業者にはヨークベニマルとある。どういうことか。	農産物直売や加工品販売をヨークベニマルが行う予定です。施設の約半分はヨークベニマルのイメージとなります。

8	通常ヨークベニマルで販売しているような日用品は販売しないのか。	土地利用調整条例の中で、基本的に日用品は販売しない約束で開発許可を得ており、化粧品や洗剤等は販売しない施設となり、食料品販売のみとなります。
9	以前、レストランとか食事処を作ると聞いていたがどうなのか。	新型コロナウイルス流行以前は10店舗以上決まっていたが、現在、大半の店舗が保留となっています。オープンまでにはテナントを埋めなければならない状況で、飲食店またはそれに代わるもので計画していきます。
10	県道側の歩道について、クリニックの辺りは歩道整備されるようだが、更に東側はどうか。現在は土側溝のようになっている。	整備する計画はありません。計画地南側に通路があり、そこが歩行できるように整備される予定です。
11	営業時間は夜11時までだが、西側の駐車場は夜10時で閉鎖されるのか。	そのとおり。西側の駐車場は夜10時以降閉鎖します。
12	一日の来場者数、車の来台数はどのくらいなのか。	店舗の一日の自動車来台数は、1,300台/日、ピーク時間で180台/時、と予測をしております。
13	大型バスも計画しているのか。	大型バスの来場も想定しており、西側駐車場に2台分駐車場を計画しています。
14	高速道路利用者について、料金が掛からないという話が以前あったが。	そのようになればとの希望もあり、検討段階に話がありました。行政との協議になると思います。
15	4号バイパスの交差点が混雑し、バイパスを東西に通行するのに時間帯によっては日常生活に支障をきたすことが懸念される。現況では信号を1回待てばよかったところを3回、4回とならないか心配である。その影響で地域交通が麻痺することや生活道路を迂回して事故が起きる可能性もある。	現況の交通量を調査し交通解析を行い、計算上は問題ないこととなっている。また、メインの出入口に駐車待ちスペースを長くとり、県道に負荷の掛からない計画としている。開店後に届出時の予測と大きく乖離した場合や問題が起きた場合は、再度検討し問題等あれば警察・道路管理者にご相談させていただきます。
16	この施設は迷惑施設とまでは言わないが地域にできることよってのメリットはないのか。	夏祭りや正月の餅つきなど地域の皆さまに楽しんでいただけるようなイベントも考えています。施設をオープンするにあたり協議会を発足する予定で、各テナントや仙台市、JA、生産者、地域の町内会長等に参加いただき、施設に対する要望や意見に対応する体制を整える予定です。

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) 仙台発酵の里プロジェクト		
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、交通管理者（宮城県警察本部交通規制課）、交通政策課も含め実施した。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 交通障害等の有無に係る指導事項 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。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口1について、一般車と搬入車兼用とし、右左折イン、左折アウトを行うこと。また、出入口2は右左折イン、アウトを行うこととし、併せて、店舗内に誘導看板を設置すること。 ・ 県道井土長町線から出入口1への右折について、道路構造令に基づき必要な幅員、右折滞留長を確保すること。 <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"> ・ 添付図4 P30 …① 		
部会の意見の有無	有り・ <input type="checkbox"/> 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) 仙台発酵の里プロジェクト		
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> <p>①駐車場の届出台数が、大店立地法指針に基づく必要駐車台数を満足すること。 ②駐車場の届出台数のうち1台以上が身障者用駐車マスとして確保されること。 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。 ②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>3. 留意すべき事項 なし</p> <p><参考図面等> P30 添付図4 建物配置図等 …①</p>		
部会の意見の有無	有り・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) 仙台発酵の里プロジェクト																																																																																					
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>騒音及び照明について、騒音規制法、仙台市公害防止条例に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>①騒音について</p> <ul style="list-style-type: none"> 等価騒音レベルの予測結果 <p>総合的な騒音として等価騒音レベルを確認した。いずれの予測地点、時間帯においても環境基準内であり、周辺の居住環境への影響は小さいと推測される。</p> <p>表1 等価騒音レベル予測結果</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点 昼/夜</th> <th rowspan="2">高さ (m)</th> <th rowspan="2">用途地域</th> <th colspan="2">昼間</th> <th colspan="2">夜間</th> </tr> <tr> <th>等価騒音 レベル (dB)</th> <th>環境 基準 (dB)</th> <th>等価騒音 レベル (dB)</th> <th>環境 基準 (dB)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1/B1</td> <td rowspan="8">1.2</td> <td>市街化調整区域</td> <td>52.0</td> <td rowspan="8">55</td> <td>43.9</td> <td rowspan="8">45</td> </tr> <tr> <td>A2/B2</td> <td>市街化調整区域</td> <td>50.7</td> <td>42.0</td> </tr> <tr> <td>A3/B3</td> <td>市街化調整区域</td> <td>50.0</td> <td>39.6</td> </tr> <tr> <td>A4/B4</td> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>51.2</td> <td>38.0</td> </tr> <tr> <td>A5/B5</td> <td>第一種住居地域</td> <td>48.7</td> <td>40.8</td> </tr> <tr> <td>A6/B6</td> <td>市街化調整区域</td> <td>52.3</td> <td>44.9</td> </tr> <tr> <td>A7/B7</td> <td>市街化調整区域</td> <td>47.0</td> <td>41.5</td> </tr> <tr> <td>A8/B8</td> <td>市街化調整区域</td> <td>48.6</td> <td>44.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>・夜間に発生する騒音の最大値予測結果</p> <p>定常騒音は、換気ファン・空調室外機・冷凍室外機・キュービクルからの騒音で、敷地境界で基準値未満となった。</p> <p>変動騒音である自動車走行音については、一部で基準値を上回ったが、場内 10km/h 走行により、保全対象側で基準を下回る予測結果となった。</p> <p>なお、西側駐車場の一部は 22 時以降進入禁止となるため、そのエリア内の車路については、夜間の音源（自動車走行音）から除かれている。</p> <p>表2 夜間に発生する騒音の予測値（高さ 1.2m）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>車路 No.</th> <th>予測地点 状況</th> <th>速度制限 (km/h)</th> <th>騒音 レベル (dB)</th> <th>規制 基準 (dB)</th> <th>判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">76</td> <td>敷地境界線上</td> <td>10</td> <td>46.5</td> <td rowspan="6">45</td> <td rowspan="3">保全対象側で基準以下</td> </tr> <tr> <td>保全対象側</td> <td>20</td> <td>43.7</td> </tr> <tr> <td>保全対象側</td> <td>10</td> <td>34.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">130</td> <td>敷地境界線上</td> <td>20</td> <td>53.7</td> <td rowspan="6">45</td> <td rowspan="3">10km/h 制限または 保全対象側で基準以下</td> </tr> <tr> <td>敷地境界線上</td> <td>10</td> <td>44.7</td> </tr> <tr> <td>保全対象側</td> <td>20</td> <td>43.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">132</td> <td>保全対象側</td> <td>20</td> <td>46.2</td> <td rowspan="2">45</td> <td rowspan="2">10km/h 制限により 保全対象側で基準以下</td> </tr> <tr> <td>保全対象側</td> <td>10</td> <td>37.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>保全対象はそれぞれ、車路 76 は道路を挟んで南東方向にある住宅、車路 130 は空き地と道路を挟んだ住宅、車路 132 は道路を挟んだ住宅である。（騒音予測結果の図 2-2 参照）</p>	予測地点 昼/夜	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)	A1/B1	1.2	市街化調整区域	52.0	55	43.9	45	A2/B2	市街化調整区域	50.7	42.0	A3/B3	市街化調整区域	50.0	39.6	A4/B4	第一種低層住居専用地域	51.2	38.0	A5/B5	第一種住居地域	48.7	40.8	A6/B6	市街化調整区域	52.3	44.9	A7/B7	市街化調整区域	47.0	41.5	A8/B8	市街化調整区域	48.6	44.2	車路 No.	予測地点 状況	速度制限 (km/h)	騒音 レベル (dB)	規制 基準 (dB)	判定	76	敷地境界線上	10	46.5	45	保全対象側で基準以下	保全対象側	20	43.7	保全対象側	10	34.7	130	敷地境界線上	20	53.7	45	10km/h 制限または 保全対象側で基準以下	敷地境界線上	10	44.7	保全対象側	20	43.1	132	保全対象側	20	46.2	45	10km/h 制限により 保全対象側で基準以下	保全対象側	10	37.2
	予測地点 昼/夜				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)																																																																															
	A1/B1	1.2	市街化調整区域	52.0	55	43.9	45																																																																															
	A2/B2		市街化調整区域	50.7		42.0																																																																																
	A3/B3		市街化調整区域	50.0		39.6																																																																																
	A4/B4		第一種低層住居専用地域	51.2		38.0																																																																																
	A5/B5		第一種住居地域	48.7		40.8																																																																																
	A6/B6		市街化調整区域	52.3		44.9																																																																																
	A7/B7		市街化調整区域	47.0		41.5																																																																																
A8/B8	市街化調整区域		48.6	44.2																																																																																		
車路 No.	予測地点 状況	速度制限 (km/h)	騒音 レベル (dB)	規制 基準 (dB)	判定																																																																																	
76	敷地境界線上	10	46.5	45	保全対象側で基準以下																																																																																	
	保全対象側	20	43.7																																																																																			
	保全対象側	10	34.7																																																																																			
130	敷地境界線上	20	53.7		45	10km/h 制限または 保全対象側で基準以下																																																																																
	敷地境界線上	10	44.7																																																																																			
	保全対象側	20	43.1																																																																																			
132	保全対象側	20	46.2	45		10km/h 制限により 保全対象側で基準以下																																																																																
	保全対象側	10	37.2																																																																																			

	<p>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、周辺の生活環境への影響は少ないと考える。</p> <p>3. 留意すべき事項 一部駐車場を夜間使用禁止および場内低速走行とする方策について事業者を確認し、運用の徹底を求めた。夜間使用禁止については、入口にチェーンをかけて 22 時以降車両が進入しないようにするとともに、店内掲示やチラシ等で利用者に事前周知することのこと。また、場内 10km/h 規制については、駐車場のすべての入口に路面表示を行うとのこと。</p> <p><参考図面等></p> <p>① 騒音について ・騒音源位置図および予測地点位置図 : 騒音予測結果 図 2-2 ...② ・等価騒音レベルの予測結果 : 騒音予測結果 図 3-1 ...③</p> <p>② 照明について ・照度分布図 : 添付図 11 ...④</p>
部会の意見の有無	有り・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：事業ごみ減量課						
店舗名	(仮称) 仙台発酵の里プロジェクト								
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、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>2. 検討内容</p> <p>(1)廃棄物等の排出量の予測 「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、廃棄物等の種類ごとに排出量を適正に予測し、保管施設を計画する上での必要保管容量を適正に算出している。</p> <table border="0"> <tr> <td>※小売店舗からの廃棄物等の必要保管容量</td> <td>13.04 m³</td> </tr> <tr> <td>小売店舗以外の施設からの排出量</td> <td>8.72 m³</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>21.76 m³</td> </tr> </table> <p>(2)廃棄物等保管施設の計画 廃棄物等保管施設の設置については、排出予測量（必要保管容量）を保管できる計画となっている。 ※計画保管容量 25.45 m³ > 必要保管容量 21.76 m³</p> <p>(3)廃棄物等の運搬方法 廃棄物等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いる。</p> <p>(4)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、積極的に取り組む計画となっている。</p> <p>3. 留意すべき事項 なし</p>			※小売店舗からの廃棄物等の必要保管容量	13.04 m ³	小売店舗以外の施設からの排出量	8.72 m ³	合計	21.76 m ³
※小売店舗からの廃棄物等の必要保管容量	13.04 m ³								
小売店舗以外の施設からの排出量	8.72 m ³								
合計	21.76 m ³								
部会の意見の有無	有り・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) 仙台発酵の里プロジェクト	
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」景観計画における自然景観のゾーンのうち田園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 建築計画は、平屋建てとし高さを抑え勾配屋根とすることで、周囲の田園および住宅地の景観に配慮し、また、外壁色は黒とし、道路に面する部分に生垣を設けることで、周辺との調和を図る計画としております。 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、敷地内の広告物デザインを統一し、また、建物意匠に配慮し壁面広告物を設置しない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> <ul style="list-style-type: none"> ・添付図 8,9 サイン配置図, サイン図 …⑤ <ul style="list-style-type: none"> ・添付資料 4 景観計画 P1～6 チェックリスト P7～9 現況写真 P10～12 立面図 P13,14 断面図,屋根伏図 P15～18 パース (完成予想図) P19,20 全体配置図, 平面図 </p>	
部会の意見の有無	有り・ <input type="checkbox"/> 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) 仙台発酵の里プロジェクト										
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 杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化計画について検討を行った。なお、令和2年6月1日付で同条例に基づき認定を行っている。										
	2. 検討内容 (1) 緑化計画面積 <table border="1" data-bbox="416 591 1423 667"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>必要緑化率</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>47,626.26 m²</td> <td>20.00%</td> <td>9,525.25 m²</td> <td>10,057.94 m² (21.11%)</td> </tr> </tbody> </table>				敷地面積	必要緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)	47,626.26 m ²	20.00%	9,525.25 m ²
敷地面積	必要緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)								
47,626.26 m ²	20.00%	9,525.25 m ²	10,057.94 m ² (21.11%)								
	(2) 緑化内容 緑化は全て地表面に行われており、接道部や敷地内の歩行動線脇には彩りのある樹木が配植されている。また広場の緑地は、踏圧に強いティフトン芝による芝生広場となっており、来訪者の憩いの場やイベント空間としての利用も期待できる。										
	3. 留意すべき事項 芝生広場等の適切な維持管理に努めること。										
	<参考図面等> 添付資料5 緑化計画図 …⑦										
部会の意見の有無	有り・ <input type="checkbox"/> 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) 仙台発酵の里プロジェクト		
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、令和元年 7 月 1 日に出店計画書の提出を受け、計画の準備段階より協議を行った。</p> <p>2. 検討内容 届出内容について、周辺環境に対して大きな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。また、住民説明会でのやり取りを踏まえ、地域住民とも適切な協議・調整をするよう求めた。</p> <p>3. 留意すべき事項 なし</p> <p><参考図面等> なし</p>		
部会の意見の有無	有り・ <input type="checkbox"/> 無し		
意見の内容			