

大規模小売店舗立地法に基づく新設届  
「鶴ヶ谷ビル」概要

資料2

1	大規模小売店舗の名称、所在地	鶴ヶ谷ビル	仙台市宮城野区鶴ヶ谷二丁目 8番地の7	
2	大規模小売店舗を設置する者の 氏名(名称)、代表者、住所	鶴ヶ谷ビル株式会社 代表取締役 守屋 光孝	仙台市宮城野区鶴ヶ谷二丁目 8番地の7	
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	株式会社サンドラッグ 代表取締役 赤尾 主哉	東京都府中市若松町一丁目 38番地の1	
		株式会社セリア 代表取締役 河合 映治	岐阜県大垣市外濑二丁目 38番地	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成29年7月15日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の 合計	1,404.88㎡		
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	49台
		合計		49台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1	建物南側	23台
		駐輪場2	建物南側	60台
		駐輪場3	建物北西側	31台
		合計		114台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設	建物北東側	54.17㎡
		合計		54.17㎡
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設	建物北東側	7.02㎡
		合計		7.02㎡
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	株式会社サンドラッグ	9:00~21:00	
		株式会社セリア	9:00~21:00	
②	来客が駐車場を利用すること ができる時間帯	8:30~21:30		
③	駐車場の自動車の出入口の数	1箇所(敷地南側)		
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	6:00~21:00	
8	届出年月日	平成28年11月14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	鶴ヶ谷ビル
説明会の日時・出席人数	1回目：平成28年12月15日（木）15：00～ 12名 2回目：平成28年12月15日（木）18：00～ 0名 ※資料受領のみの参加者が1回目に1名、2回目に1名
説明会の会場	鶴ヶ谷市民センター 第1会議室 (仙台市宮城野区鶴ヶ谷二丁目8番地の1)

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	混雑時の駐車場の対応はどのようになるのか。	混雑が予想される場合は、誘導員を配置して誘導を行います。臨時駐車場は有料駐車場への誘導を考えております。
2	建物等の工事はあるのか。	開店の為の内装工事はありますが、建物そのものの工事はありません。

【第2回】

意見陳述の内容及びそれに対する回答 なし

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	鶴ヶ谷ビル
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. 検討経過 (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、交通点解析などを行い、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 ① 荷さばき運搬車両の出入りにあつて、安全確保のため、荷さばき時に誘導員を配置することを指導した。 ② 駐輪場の出入り箇所車両進入防止のためのバリカー設置及び二輪車専用等の注意喚起の看板を設置するよう指導した。</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・ 駐車場位置図（図面番号 3-③）：届出の添付書類 P24</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	鶴ヶ谷ビル
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店舗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及び併設施設専用の駐車場が確保されること。</p> <p>②店舗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店舗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店舗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> <p>③一般車と荷捌き車の出入口が分離されること。</p> <p>④店舗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>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場位置図(図面番号3-③)：届出の添付書類 P. 24</li> <li>・荷さばき・廃棄物保管施設等位置図(図面番号3-⑤)：届出の添付書類 P. 25</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

鶴ヶ谷ビル

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：1.2m）。

表1 等価騒音レベルの予測結果（昼間）

予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第一種低層住居地域		第一種中高層住居地域	近隣商業地域		第一種中高層住居地域
等価騒音レベル (dB)	42	42	42	53	52	45
環境基準 (dB)	55	55	55	60	60	55

表2 等価騒音レベルの予測結果（夜間）

予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第一種低層住居地域		第一種中高層住居地域	近隣商業地域		第一種中高層住居地域
等価騒音レベル (dB)	25	31	22	24	22	21
環境基準 (dB)	45	45	45	50	50	45

検討経過及び内容（住民等の意見に関する検討を含む。）

⇒騒音予測の結果住居可能地点において基準以下であり、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。夜間は営業時間外であり、機器類の稼働に伴う騒音のみとなる。予測値は次のとおり。（予測高さ：1.2m）

表3 夜間に発生する騒音の予測値（敷地境界上最大値）

予測地点	(2)
最大騒音レベル (dB)	38.0
規制基準 (dB)	45
発生源	冷凍室外機（定常騒音）

⇒ 24時間稼働する冷凍室外機の定常騒音は、予測地点の敷地境界上において夜間の規制基準を下回る予測となった。

なお、冷凍機室外機等の定常騒音に関しては、仙台市公害防止条例第15条に基づき、

	<p>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した。</p> <p>3. 検討内容 ②照明        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>&lt;参考図面等&gt;</p> <p>①騒音について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予測地点 騒音源及び騒音予測地点配置図（図面番号 3-⑥）：届出の添付書類 P26</li> <li>・予測結果：           <ul style="list-style-type: none"> <li>昼間の等価騒音レベル予測結果 騒音予測結果報告書 P15 表 4-1</li> <li>夜間の等価騒音レベル予測結果 騒音予測結果報告書 P15 表 4-2</li> <li>夜間の騒音レベル最大値予測結果 騒音予測結果報告書 P16 表 4-3</li> </ul> </li> </ul> <p>② 照明について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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 P18</li> <li>・照明カウンター図（図面番号 3-⑦）：届出の添付書類 P27</li> </ul>
<p>部会の意見の有無</p>	<p>無し</p>
<p>意見の内容</p>	

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	鶴ヶ谷ビル		
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 6.15 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) 廃棄物等保管施設の計画 廃棄物等保管施設については、既存の物販店舗に加え新たな物販店舗から発生する廃棄物等も保管施設を共用する計画としているが、既存の廃棄物等保管施設によ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 必要容量 7.02 m<sup>3</sup> &gt; 6.15 m<sup>3</sup></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・リサイクル保管庫平面図（図面番号 4-③）：届出の添付書類 P37</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	鶴ヶ谷ビル		
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回計画は、郊外住宅地ゾーンに位置する現存する建物での計画となりますが、壁面の色は、景観計画の基準を満足しております。</li> <li>・今回計画について外壁の修繕を含む建築行為が一切ないことを確認し、協議を行いました。</li> </ul> <p><b>2. 検討内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の屋外広告物について、許可申請の手続きを適正に行っている。</li> <li>・新設する屋外広告物は、店舗名を表示するもので、設置位置・大きさについて問題がなく、また、既存の広告物に形態を合わせるなど、景観的に配慮されている。</li> </ul> <p>※なお、届出後に、二輪車専用入り口を表示する広告物の設置について、サイン等計画図の修正がありましたが、問題はありません。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外観図 (図面番号 5-①-1)：届出の添付書類 P. 38</li> <li>・建物外観写真 (図面番号 5-②-2)：届出の添付書類 P. 41</li> <li>・サイン等計画図 (図面坂東 3-⑧)：届出の添付書類 P. 28 (差し替え版)</li> </ul>		
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	鶴ヶ谷ビル														
<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><b>1. 検討経過</b> 当該店舗は既存の建築物を用いるため建築行為が発生せず、「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化義務が生じないが、現状の緑化率が 0%のため、街並みへ配慮していただき、緑化を極力実施していただいた。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>(1) 緑化計画面積等</p> <table border="1" data-bbox="422 645 1426 770"> <thead> <tr> <th data-bbox="422 645 628 728">敷地面積</th> <th data-bbox="628 645 826 728">条例上の 緑化率</th> <th data-bbox="826 645 1024 728">緑化基準面積</th> <th data-bbox="1024 645 1222 728">緑化計画面積</th> <th data-bbox="1222 645 1426 728">緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="422 728 628 770">4, 213. 66 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="628 728 826 770">緑化義務なし</td> <td data-bbox="826 728 1024 770">-</td> <td data-bbox="1024 728 1222 770">2. 025 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1222 728 1426 770">0. 05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プランターによる地表部緑化がなされている。</li> <li>・プランターは接道部に設置され、街並みや景観に対して配慮がみられる。</li> </ul> <p><b>3. 留意すべき事項</b> 特になし。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化計画図 (図面番号 3-⑨) : 届出の添付書類 P. 29</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	4, 213. 66 m <sup>2</sup>	緑化義務なし	-	2. 025 m <sup>2</sup>	0. 05%
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											
4, 213. 66 m <sup>2</sup>	緑化義務なし	-	2. 025 m <sup>2</sup>	0. 05%											
<p>部会の意見の有無</p>	無し														
<p>意見の内容</p>															

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：総括分会

課 名：地域産業支援課

店舗名	鶴ヶ谷ビル
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地の建物は、平成 27 年 5 月までみやぎ生活協同組合が営業していたが、現在は 1,000 m<sup>2</sup>以下の店舗面積で株式会社サンドラッグが営業しており、立地法の手続きとしては平成 27 年 8 月 10 日付けで廃止届出書を受理している。</li> <li>・この度、空いている区画に株式会社セリアが入店することとなり、店舗面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup>を超えることから、平成 28 年 6 月 21 日に準備書の提出を受け、改めて新設の案件として協議を行った。</li> </ul> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>近隣に鶴ヶ谷小学校があり、計画地南側の道路が通学路に指定されていることから、子供たちの安全確保について配慮を求めた。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①計画地は高齢者が多い地域であり、また、近隣には小学校があることから、店舗繁忙期には交通整理員を駐車場出入口に配置するなど、将来にわたり歩行者等の安全確保に配慮すること。</li> <li>②荷さばき施設の利用に際しては、入出庫時に誘導員を配置し、歩行者等の安全確保に配慮すること。</li> </ul> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物位置・隣接地の用途現況図（図面番号 2-①）：届出の添付書類 P. 21</li> <li>・荷さばき・廃棄物保管施設等位置図（図面番号 3-⑤）：届出の添付書類 P. 25</li> </ul>
分会の意見の有無	無し
意見の内容	