

大規模小売店舗立地法に基づく変更届
「(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TASCI 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
4	変更する年月日	令和5年12月29日	
5	変更しようとする事項		
①	大規模小売店舗の店舗面積の合計	変更前	2,798.54 m ²
		変更後	4,566 m ²
②	駐輪場の位置	変更前	建物南側(26頁添付図4参照)
		変更後	建物南側(27頁添付図5参照)
6	届出年月日	令和5年4月28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）】 ①令和4年6月21日（火）17：00～ 20名 【届出後（法定）】 ①令和5年6月20日（火）18：00～ 17名
説明会の会場	【届出前（要綱）】 六郷市民センター (仙台市若林区今泉1丁目3番19号) 【届出後（法定）】 六郷市民センター (仙台市若林区今泉1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）】

①令和4年6月21日（火）17：00～

	意見	応答概要
1	1日の自動車来台数は何台と予測しているのか。	1日の自動車来台数は、休日が約1,500台、平日が約1,000台と予測している。また、ピーク時間では休日が218台、平日は144台と予測している。

【届出後（法定）】

①令和5年6月20日（火）18：00～

	意見	応答概要
1	敷地南西側の信号交差点について、東西の県道井土長町線には右折レーンが設置してあるが、南北の市道沖野上飯田線には右折レーンはない。 現在も北側が夕方になると混雑するが何か対策はするのか。	信号交差点についてだが、現況の交通量調査を確認し開店後の交通量を予測し交通解析を行っており、計算上は問題ない。警察等にも確認しており、現計画では交差点には特段対策しない。 北側から来店する車両は、出入口2を左折インし、店舗南側駐車場に停車した車両は東側の出口専用から退店するよう誘導するため、負荷はかからないと予想している。 また、開店後、予測した結果と乖離した場合は、再度警察等と協議する。
2	北側道路との境に車止めがあるが、交通を遮断した理由はなぜか。また、東側市道を出口専用とした理由を教えてください。	店舗北側の道路は農道であるため、市道認定できず、車両出入口は設けられない。 また、店舗東側市道が出口専用となっている理由は仙台市、警察と協議した結果である。

3	車両出入口が少ないのではないか。	警察や仙台市と協議した結果でこの計画と なっているため、まずはこの計画を進める。 開店後、問題があれば対応していく。
4	1月のいつ頃の開店予定であるのか。	ヨークベニマル、いちご園、利久は1月末 で予定している。

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) 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 店舗計画について、「大規模小売店舗立地法」及び「道路構造令」等に基づき、協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 交通障害等の有無に係る確認事項</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、交差点解析などを行い、周辺交通に影響がないことを確認している。 <p>(2) 安全対策に係る確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の乗入口承認基準に基づき、出入口を適正に配置していることを確認している。 <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 5 建物配置図等 (P27) ・添付図 6 自動車・歩行者案内経路図 (P28) ・添付資料 1 交通予測結果 		
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店舗面積変更後の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> P27 添付図5 建物配置図等</p>		
部会の意見の有無	有り ・ <input type="checkbox"/> 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

1. 検討経過

騒音・照明について、騒音規制法・仙台市公害防止条例等に基づき協議を行った。

2. 検討内容

①騒音について

・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確認した。地点 B6 で環境基準超過となるが、対向地はクリニック（夜間営業なし、住居併設なし）である。最寄りの住居立地点および他の立地可能地点においては環境基準を満たすことから、現状では周辺生活環境に与える影響は大きくないと言える。その他の地点についても予測値は環境基準値を下回り、周辺の居住環境等への影響は大きくないと推測される。

表 1 等価騒音レベル予測結果

予測地点	用途地域	高さ (m)	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	市街化調整区域 (B 類型※)	1.2	52	55	-	45
B1			-		44	
A2/B2			51		42	
A3/B3			50		40	
A4/B4	一種低層類型 (A 類型)		52		39	
A5/B5	一種住居 (B 類型)		49		41	
A6/B6	市街化調整区域 (B 類型※)		53		46	
A7/B7			47		42	
A8/B8		48	44			

※市街化調整区域については B 類型の環境基準を準用する。

・夜間の騒音レベルの最大値予測結果

騒音レベルの最大値については変更前と同じ値となり、周辺生活環境への影響は大きくないと考えられる。

定常騒音は敷地境界線上で規制基準値未滿。変動騒音は来客車両走行音となり、速度制限 (10km/h) により保全対象側において基準を満たす地点もあることから、低速走行の徹底について事業者にて改めて指導した。

②照明について

当初計画からの変更はなく、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大きくないと考えられる。

3. 留意すべき事項

今後地点 B6 付近に住居ができる場合には、改めて防音対策を検討するよう事業者にて指導した。

<参考図面等>

- ・騒音について 騒音-7 騒音源位置図
騒音予測地点位置図
- 騒音-8 騒音予測結果および評価

検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)

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：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。 ※小売店舗からの廃棄物等の必要保管容量 23.35 m^3</p> <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 $27.63 \text{ m}^3 >$ 必要保管容量 23.35 m^3</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> <p><参考図面等> 資料-3 廃棄物等保管施設詳細図</p>		
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：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った。 計画建物は、景観計画区域に係る行為の届出書の提出があり、景観計画の基準に適合した計画であることを確認している。</p> <p>2. 検討内容 色彩は周辺環境に配慮し、ブラックの外壁やグレーの屋根等派手な色彩を避け、平屋としているほか、壁面はガラス面を多用し、圧迫感のないよう計画している。 事前協議が完了し、大規模小売店舗届出書の提出後に施設名称及びテナント決定に伴う屋外広告物の追加・変更があったが、屋外広告物条例の基準値以内となるよう協議し、変更後の計画は問題なしと判断した。 施設名称やテナント決定による広告物デザインの変更はやむをえないが、計画する屋外広告物の形状、大きさ、数量等は、設計時や事前協議の際によく検討するよう、事業者には伝えた。</p> <p>3. 留意すべき事項 なし</p> <p><参考図面等> 添付資料4 景観計画</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 新設届出時の計画について、杜の都の環境をつくる条例に基づく緑化計画の認定を行っている。今回の計画変更にあたっては、同条例に基づく緑化計画変更に関する協議を行った。									
	2. 検討内容 (1) 緑化計画面積、緑化率 <table border="1" data-bbox="379 667 1430 741"> <thead> <tr> <th>土地面積</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>47,626.26 m²</td> <td>20%</td> <td>9,525.25 m²</td> <td>9,724.76 m² (20.41%)</td> </tr> </tbody> </table>			土地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)	47,626.26 m ²	20%	9,525.25 m ²
土地面積	必要な緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)							
47,626.26 m ²	20%	9,525.25 m ²	9,724.76 m ² (20.41%)							
	(2) 緑化内容 <ul style="list-style-type: none"> ・緑化の内容は全て地表面緑化としている。 ・イベント利用を想定している芝生広場は、踏圧に強いティフトン芝を採用することで芝生の劣化防止を図っている。 									
	3. 留意すべき事項 無し									
	<参考図面等> 添付資料 5-緑化計画									
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：商業・雇用支援課
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 4 年 5 月 2 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			