

## 大規模小売店舗立地法に基づく新設届

## 「シエロ茂庭」概要

1	大規模小売店舗の名称、所在地	シエロ茂庭	仙台市太白区茂庭新熊野 50 番地 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	株式会社ホットハウス 代表取締役 日下 敦	仙台市青葉区本町一丁目 5 番 31 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	株式会社薬王堂 代表取締役 西郷 辰弘	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第 3 地割 426 番地	
		株式会社ファミリーマート 代表取締役 澤田 貴司	東京都港区芝浦三丁目 1 番 21 号	
		未定		
4	大規模小売店舗の新設をする日	令和 4 年 1 月 21 日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	1,620.54 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	駐車場	建物南	103 台
		合計		103 台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場 1	A 棟東	7 台
		駐輪場 2	B 棟西	27 台
		駐輪場 3	B 棟南	13 台
		合計		47 台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設 1	A 棟南西	44.10 m <sup>2</sup>
		荷さばき施設 2	B 棟北	35.00 m <sup>2</sup>
		荷さばき施設 3	C 棟北	35.00 m <sup>2</sup>
		合計		114.10 m <sup>2</sup>
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設 1	A 棟南西	4.61 m <sup>3</sup>
		廃棄物保管施設 2	B 棟北	4.07 m <sup>3</sup>
		廃棄物保管施設 3	C 棟北	1.40 m <sup>3</sup>
		合計		10.08 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	株式会社薬王堂		9:00~22:00
		株式会社ファミリーマート		0:00~24:00
		未定		7:00~21:00
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	0:00~24:00
③	駐車場の自動車の出入口の数	3箇所	駐車場西側	
			駐車場南側	
			駐車場東側	
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	A 棟南西	6:00~22:00
		荷さばき施設 2	B 棟北	6:00~21:00
		荷さばき施設 3	C 棟北	0:00~24:00
8	届出年月日	令和3年5月20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	シェロ茂庭
説明会の日時・出席人数	<p>【届出前（要綱）】 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</p> <p>【届出後（法定）】 令和3年6月24日（木）15：00～ 2名 令和3年6月24日（木）18：00～ 1名</p>
説明会の会場	<p>【届出後（法定）】 生出市民センター （太白区茂庭字新熊野 64 番地）</p>

### 質疑の内容及びそれに対する回答

【届出後（法定）】

令和3年6月24日（木）15：00～／18：00～

	意見	応答概要
1	新たな店舗ができるのか。	飲食店があった建物にアウトドア用品店ができるだけで、建物は変わらない。 （物販店の）販売面積が1,000㎡を越えたことで立地法の届出対象になった。
2	出入口の場所は今と違うのか。	敷地東側と南側に2カ所ずつあるが、それを閉鎖し、それぞれ1カ所とする。
3	敷地西側の夜間閉鎖はどのようにして行うのか。	薬王堂の職員が22時から6時までチェーンで閉鎖する。
4	飲食店の説明がないのはなぜか。	飲食店は立地法の届出対象外となる。

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	シエロ茂庭		
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> 店舗計画の協議について、「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><b>2. 検討内容</b> (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。 (2) 安全対策に係る指導事項 店舗内の既存出入口を6箇所から3箇所にすること。併せて、出入口2及び出入口3について、茂庭交差点に近接しない箇所に設置すること。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; P.24 建物配置図（図面番号3-①）等</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：交通部会	課 名：交通政策課
店舗名	シエロ茂庭		
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>            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><b>2. 検討内容</b></p> <p><b>(1) 駐車場の構造等に係る指導事項</b></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><b>(2) 安全対策に係る指導事項</b></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駐車場内横断歩道の増設や歩行者動線を確保すること。            ③駐車場内 10 k m/h の徐行走行措置 (看板設置)            ④駐車場出入口の管理について、西側出入口 1 が夜間閉鎖されること。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;            P24 建物配置図・外構図 (図面番号 3-①)</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

シエロ茂庭

**1. 検討経過**

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。

**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。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。

表 1 等価騒音レベル予測結果

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)
A	1.2	第一種住居地域	44.9	55	26.2	45
B			46.7		29.2	
C		市街化調整区域	44.8	55*	34.4	45*
D			47.1		32.6	
E			47.1		35.2	
F		第二種住居地域	43.2	55	30.8	45
G		第一種住居地域	42.6		27.8	
H			42.6		25.8	

※市街化調整区域に環境基準の設定は無いので、第一種住居地域に準じた値とした。

・夜間に発生する騒音の最大値予測結果

定常騒音は空調屋外機、冷機屋外機、換気扇の騒音で、敷地境界で基準値未満となった。変動騒音である車両走行音等は、下記対策により保全対象側で基準値を下回った。

表 2 夜間に発生する騒音の予測値（保全対象側最大値）

予測地点	高さ (m)	主な騒音発生源	対策前騒音レベル (dB)	対策後騒音レベル (dB)	規制基準 (dB)
A	1.2	車両走行音	50.3	41.8	45
B			48.5	40.0	
C			46.2	37.2	
D			50.3	39.2	
E			55.6	44.5	
F			53.7	44.7	
G			51.1	42.1	
H			47.8	38.8	

騒音対策：①場内 10km/h 走行を促す（場内ハンプ設置・出入口 1 を夜間閉鎖で通り抜け禁止に）

②C 棟（荷さばき施設③）の夜間荷捌き時、バックブザー停止

③同荷捌き車両のアイドリングストップ

検討経過及び内容（住民等の意見に関する検討を含む。）

	<p>②照明について        夜間照明については居住環境側への追加設置は無く、周辺環境への影響は大きくはないと考えられる。</p> <p>3. 留意すべき事項        予測結果が基準を超過した主な騒音発生源は車両走行音であり、法令にもとづく規制の対象外ではあるが、場内 10km/h 走行等の徹底および苦情が生じた場合は適切な対策を速やかに講じるよう市から事業者に指導した。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;        ① 騒音について        ・騒音源位置図 : 図面番号 3-⑥        ② 照明について        ・照度コンター図 : 図面番号 3-⑦-1、3-⑦-2</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：廃棄物部会	課 名：事業ごみ減量課
店舗名	シエロ茂庭		
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>                      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><b>2. 検討内容</b></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 7.56 m<sup>3</sup></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 10.08 m<sup>3</sup> &gt; 必要保管容量 7.56 m<sup>3</sup></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><b>3. 留意すべき事項</b>                      なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;                      なし</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	シエロ茂庭
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> 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および郊外住宅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。 なお、全ての建物は、景観計画区域に係る行為の届出が不要な規模となりますが、景観計画の基準に適合した計画であると判断します。</p> <p><b>2. 検討内容</b> 建築計画は、平屋建ての4棟（うち1棟は飲食店棟で届出書提出時点では計画未定）で、物販店舗3棟は既存建築物であり、今回の届出に伴う外観の変更はありません。物販店舗3棟の外壁色は、低彩度のアイボリーおよびブラウン系の色彩であり、隣接する建物および周辺との調和が図られた計画となっております。 屋外広告物についても、今回新規出店する店舗部分の表示のみ変更を行うもので、屋外広告物条例の基準を満足する計画となっております。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・添付図5 P.43～</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：百年の杜推進課

店舗名	シエロ茂庭									
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<b>1. 検討経過</b> 今回の届出内容においては建築行為を伴わないが、当該建築物の建築行為が行われた際に、杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化計画の審査を行い、平成30年9月27日に計画を認定し、その後履行確認を行っている。									
	<b>2. 検討内容</b> (1) 緑化計画面積 <table border="1" data-bbox="416 629 1425 703"> <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>12,813.51 m<sup>2</sup></td> <td>14.00%</td> <td>1,793.89 m<sup>2</sup></td> <td>1,819.84 m<sup>2</sup> (14.20%)</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)	12,813.51 m <sup>2</sup>	14.00%	1,793.89 m <sup>2</sup>
敷地面積	必要緑化率	緑化基準面積	緑化計画面積 (緑化率)							
12,813.51 m <sup>2</sup>	14.00%	1,793.89 m <sup>2</sup>	1,819.84 m <sup>2</sup> (14.20%)							
	(2) 緑化内容 緑化は全て地表面に行われており、視認性の高い接道部で生垣や芝生による緑化がされているほか、一部店舗の店先では高木と低木の多層緑化による修景がされています。									
	<b>3. 留意すべき事項</b> なし									
	<参考図面等> 緑化計画図 図面 3-⑨-1, 2 緑化現況 図面 3-⑩-1, 2									
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	シエロ茂庭		
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> 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 2 年 10 月 5 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><b>2. 検討内容</b> 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><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; なし</p>		
部会の意見の有無	有り ・ <input type="checkbox"/> 無し		
意見の内容			