

大規模小売店舗立地法に基づく新設届  
「(仮称)仙台上杉通りプラザ計画」概要

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称)仙台上杉通りプラザ計画	仙台市青葉区上杉二丁目18-1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	株式会社住販システム 代表取締役 赤木 久一	仙台市泉区高玉町2番地の25
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
4	大規模小売店舗の新設をする日	令和5年11月10日	
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	2,027 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 No. 1	建物屋上 73 台
		合計	
②	駐輪場の収容台数	駐輪場 No. 1	建物東側 17 台
		駐輪場 No. 2	建物東側 6 台
		駐輪場 No. 3	建物東側 46 台
		駐輪場 No. 4	建物東側 22 台
		駐輪場 No. 5	建物東側 5 台
		駐輪場 No. 6	屋上駐車場内 東側 5 台
		合計	
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設 No. 1	建物北西側 80 m <sup>2</sup>
		合計	
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物等保管施設 No. 1	建物内北西側 10 m <sup>3</sup>
		合計	
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	
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	駐車場 No. 1	建物屋上 8:30~23:30
③	駐車場の自動車の出入口の数	1箇所	敷地北西側

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 No. 1	建物北西側	6:00～22:00
8	届出年月日	令和5年3月9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) 仙台上杉通りプラザ計画
説明会の日時・出席人数	<p>【届出前（要綱）】</p> <p>①令和5年1月18日（水）13：00～ 57名</p> <p>【届出後（法定）】</p> <p>①令和5年3月31日（金）15：00～ 35名</p> <p>②令和5年3月31日（金）18：00～ 8名</p>
説明会の会場	<p>【届出前（要綱）】</p> <p>上杉コミュニティセンター (仙台市青葉区上杉四丁目1番45号)</p> <p>【届出後（法定）】</p> <p>ハーネル仙台 (仙台市青葉区本町2-12-7)</p>

### 質疑の内容及びそれに対する回答

#### 【届出前（要綱）】

#### ①令和5年1月18日（水）13：00～

	意見	応答概要
1	通学路の安全対策を徹底してほしい。北五番丁通りは通学路ではないが、子供たちが通行するので心配である。	愛宕上杉通が通学路になっていることから、宮教大附属小学校・中学校、上杉山通小学校、上杉山中学校と協議した上で計画を進めている。
2	閑静なエリアなので、23時までの営業では周辺への騒音が予想される。	騒音予測を行い、影響を仙台市と協議中である。
3	駐車場出入口が面する北五番丁通りは幅員6m以下で、出入口の設置ができないのではないかと。	幅員6m以下の道路には原則出入口が設置できないが、周辺状況を考慮して一方通行である北五番丁通りに出入り口ができるように関係諸官庁と協議・調整中である。
4	今回の計画では、上杉地区の街並みの良さが失われるのではないかと。	建築基準法上の問題、事業費等の問題で旧勝山館と同じようなものは建築できない。見通しの良い施設構造で、象徴的な北東角の樹木を残し可能な範囲で周囲に配慮した計画としている。
5	駐車場からの出庫車両や通勤時間帯の交通混雑状況を考えて計画地西側の北五番丁通りと外記丁通の交差点の交通解析を追加してほしい。交通検討したうえで、協議結果等を外記丁町内会	旧勝山館は駐車場が250台程度あり、イベント開催時に一気に入出庫していたのに比べ、今回の計画では駐車台数が80台程度であることから交通の影響は小さいと考える。交通解析については今後検討する。町内会への個別報告は予定しておらず、次回の説明会に

	に報告してほしい。	参加いただきたい。
6	駐車場出入口が一箇所では少ないのではないか。	駐車場出入口の位置調整については法令上の制約があり、安全上の問題についても検討した結果、計画地北西側に1箇所設置する計画とした。
7	屋上駐車場があるので周辺マンション等への光害の影響が心配である。	屋上駐車場の周囲に、高さ1.5m程度の壁を立ち上げて、周辺地域に光が漏れにくいように配慮する計画。

【届出後（法定）】

①令和5年3月31日（金）15:00～

	意見	応答概要
1	冷凍室外機及び非常用発電機が隣接住居に近い建物南西側の屋上に設置する計画となっている。スロープを上る車両騒音等も含めて、夜間騒音で睡眠に影響が出ないように、可能な範囲で配慮をお願いしたい。	冷凍室外機・非常用発電機を屋上駐車場の南西寄りに配置する計画だが隣接住居からなるべく離し、地上から9m程度の高さの遮音壁を設置することで、隣接住居への騒音の影響をできるだけ低減できるように計画を進めている。
2	早朝の騒音も心配であり、アイドリングストップできない冷凍車についてはもっと遅い時間に搬入して欲しい。荷さばき時間が午前6時からであるが午前6時以前の荷さばきや荷さばき車両の開始時間前の路上駐車が心配である。	荷さばき施設は半屋内になっており南西の隣接住居側への騒音は小さいものと考えている。アイドリングストップのサイン設置等により騒音の低減を図る。荷さばき時間帯は午前6時から午後10時で届出しているため、それ以外の時間帯には荷さばきを行わず、また周辺道路へ路上駐車することのないように搬入車の運行管理、搬入スケジュール管理を行う。
3	愛宕上杉通を南進し北五番丁通に右折進入する来客車両と通学児童が接触する事故が発生するのではないかと心配。	上杉山通小学校と協議した上で計画を進めているが、開店後の状況をみながら必要に応じて安全対策を検討する。
4	1月の説明会時に北五番丁通りと外記丁通の交差点での交通処理に関する質問があったと思うが対応したのか。	計画地西側の北五番丁通りと外記丁通の交差点において、交通量調査・交通解析を追加実施した。交通解析の結果、交通容量比が基準以下となっており、交通処理可能と判断して計画を進めている。
5	旧勝山館付近は上杉地区の中でも品のあるエリアなので、景観がどのようになるのか教えて欲しい。	仙台市と協議しながら、茶色とベージュを基調として彩度をできるだけ落として周辺環境と調和するように計画している。また、北東角の樹木をそのまま残す他、周囲への圧迫

		感を抑えるような計画としている。
6	屋上駐車場の照明が周囲に影響を与えるのではないかと心配だ。	屋上駐車場の照明は、周囲に影響のない程度の照度に設定する。車両のヘッドライトが周囲に広がらないように屋上駐車場の周囲に壁を立ち上げる計画である。
7	駐車場が満車になれば駐車待ち車両が路上に滞留する。出入口が面する北五番丁通りは歩道がなく幅員6m程度と狭い。その状態で児童等の歩行者が車道を歩くことになると安全上問題ではないか。駐車場の出入口、搬入口位置は最適な位置と考えているのか。	愛宕上杉通に出入口を設置して来客車両を入出庫させたいところだが、交通協議で認められないと考え、北五番丁通りで旧勝山館の搬入車両出入口だったところを来客車両出入口とした。店舗北側の立体駐車場脇に幅1.5m程度の歩道が設置されている他、計画店舗も道路境界から建物を後退して道路の間に歩行者が一時的に退避できる空間を設ける計画である。
8	ピーク時に106台の来店があるとのことだが駐車場が不足することはないのか。店舗北側の立体駐車場を常時利用できるように検討してほしい。	駐車台数は大店立地法指針に基づく必要台数以上を確保している。駐車場が不足ようになった場合は、店舗北側の立体駐車場について検討する。
9	1階、2階での騒音予測をしているようだが、遮音壁があっても風向等により変わると思う。遮音壁の高さを教えてほしい。	外壁は高さ7.5m程度、室外機周囲の遮音壁は高さ9.5m程度で室外機と同程度の高さである。周辺住居からの苦情があった場合には構造上可能な範囲で対応を検討する。

②令和5年3月31日（金）18:00～

	意見	応答概要
1	駐車場を有料にして、来客車両台数を減らしてほしい。	有料にするかについては現段階で未定であり、今後検討する。
2	ヨークベニマル以外のテナント出店はあるのか。	現状はヨークベニマルのみの予定だが、クリーニングについては設置を検討している。
3	開店から1週間くらいは駐車場が満車で渋滞するのではないか。	周辺交通への影響ができるだけ小さくなるように、今後、新規開店時の交通誘導計画を検討する。

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) 仙台上杉通りプラザ計画		
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></p> <p>(1) <b>交通障害等の有無に係る確認事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> <p>(2) <b>安全対策に係る確認事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口の位置について、周辺交通への影響を考慮し、敷地東側の市道(愛宕上杉通 1 号線)には出入口を設けない計画としている。</li> <li>・ 安全な通行確保のため、出口に在庫警報灯の設置を指導している。</li> </ul> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物配置図等(添付図 4) (P.18)</li> <li>・ 店舗配置図等(添付図 5) (P.19)</li> <li>・ 添付資料 1 (仮称)仙台上杉通りプラザ計画 交通予測結果 等</li> </ul>		
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) 仙台上杉通りプラザ計画		
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>(1) 駐車場の構造等に係る指導事項</p> <p>①設置駐車台数について、大規模小売店舗立地法の指針に基づく必要台数を満足していること。また、駐車マスは建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例の基準を準用した大きさを確保すること。</p> <p>②設置台数のうち、身障者用駐車マスを1台以上確保し、店舗入り口に近い位置に確保すること。</p> <p>③駐車場の構造等について駐車場法上の基準を準用していること。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p><b>事前協議における指導事項</b></p> <p>①駐車場出入口設置位置について、国土交通大臣（東北地方整備局長）の認定が必要であり、手続き等を行っていること。</p> <p>②駐車場出口において、視界を妨げることの無いよう配慮すること。</p> <p>③特に混雑が予想される際には、交通整理員を配置し安全を確保すること。</p> <p>④駐車場出入口の管理について、駐車場利用時間外は閉鎖されること。</p> <p><b>届出後指導事項</b></p> <p>①一方通行とする駐車場階入口に、幅員狭窄の措置を行うこと。</p> <p>②駐車場出口や場内に停止線、止まれおよび進行方向の路面表示を行うこと。</p> <p>③車路に中央線の路面表示を行うこと。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;            P20 添付図6 駐車場位置図・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：騒音・照明部会	課名：環境対策課
-------------	----------

店舗名	(仮称) 仙台上杉通りプラザ計画																																																																				
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> 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。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p><b>①騒音について</b></p> <p>・等価騒音レベルの予測結果</p> <p>総合的な騒音として等価騒音レベルを確認した。保全対象側の1階(1.2m)・2階(4.7m)それぞれの高さについて、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。</p> <p>表1 等価騒音レベル予測結果</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th rowspan="2">用途地域</th> <th rowspan="2">予測階数</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 rowspan="2">A1 北</td> <td rowspan="8">近隣商業地域 (C 類型)</td> <td>1F</td> <td>50</td> <td rowspan="8">60</td> <td>38</td> <td rowspan="8">50</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>50</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A2 北</td> <td>1F</td> <td>52</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>52</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A5 西</td> <td>1F</td> <td>44</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>43</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A6 西</td> <td>1F</td> <td>50</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>50</td> <td>41</td> </tr> </tbody> </table> <p>・夜間の騒音レベルの最大値予測結果</p> <p>定常騒音は冷凍・空調室外機、キュービクル、給排気口の騒音となり、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、出入口、2F 駐車場スロープでの騒音が敷地境界線上で規制基準値を上回ったが、徐行サインにより徐行運転(10km/h)を促すことで保全対象である道路対向地にて規制基準を下回る。よって周辺の住居環境等への影響は大きくないと推測される。</p> <p>表2 夜間に発生する騒音の予測値</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>予測地点</th> <th>高さ(m)</th> <th>騒音発生源</th> <th>対策前騒音レベル(dB)</th> <th>対策後騒音レベル(dB)</th> <th>規制基準(dB)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車路 1-2/1-3</td> <td>0.2</td> <td rowspan="3">来客車両走行音 (自動二輪)</td> <td><u>63</u></td> <td>49</td> <td rowspan="3">50</td> </tr> <tr> <td>車路 5-1</td> <td>6.5</td> <td><u>51</u></td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>車路 6-1</td> <td>7.5</td> <td><u>51</u></td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>車路 25-1/25-2</td> <td>0.0</td> <td>来客車両走行音 (原付)</td> <td><u>71</u></td> <td>42</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>②照明について</b> 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大きくないと考えられる。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・騒音について 騒音-7 騒音発生源位置図</p>	予測地点	用途地域	予測階数	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 北	近隣商業地域 (C 類型)	1F	50	60	38	50	2F	50	38	A2 北	1F	52	34	2F	52	35	A5 西	1F	44	43	2F	43	41	A6 西	1F	50	40	2F	50	41	予測地点	高さ(m)	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)	車路 1-2/1-3	0.2	来客車両走行音 (自動二輪)	<u>63</u>	49	50	車路 5-1	6.5	<u>51</u>	42	車路 6-1	7.5	<u>51</u>	42	車路 25-1/25-2	0.0	来客車両走行音 (原付)	<u>71</u>	42	
	予測地点				用途地域	予測階数	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 北	近隣商業地域 (C 類型)	1F	50	60	38	50																																																														
			2F	50		38																																																															
	A2 北		1F	52		34																																																															
			2F	52		35																																																															
	A5 西		1F	44		43																																																															
			2F	43		41																																																															
	A6 西		1F	50		40																																																															
2F			50	41																																																																	
予測地点	高さ(m)	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)																																																																
車路 1-2/1-3	0.2	来客車両走行音 (自動二輪)	<u>63</u>	49	50																																																																
車路 5-1	6.5		<u>51</u>	42																																																																	
車路 6-1	7.5		<u>51</u>	42																																																																	
車路 25-1/25-2	0.0	来客車両走行音 (原付)	<u>71</u>	42																																																																	



	<p style="text-align: center;">騒音予測地点位置図</p> <p style="text-align: center;">騒音-8 騒音予測結果 添付図7 照度分布図</p> <p>・照明について</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	(仮称) 仙台上杉通りプラザ計画		
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 9.441 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 10.405 m<sup>3</sup> &gt; 必要保管容量 9.441 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;                      添付資料 3                      廃棄物等保管施設詳細図①・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：街並みづくり部会		課 名：都市景観課
店舗名	(仮称) 仙台上杉通りプラザ計画	
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」景観計画における景観重点区域のうち北山・宮町界限ゾーン C-1 地区に位置しており、当該計画に定める基準について協議を行った。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、適合通知書を交付している。</p> <p><b>2. 検討内容</b> 住民説明時に勝山館に関する質問があったことから、事業者内で再検討した案について再協議を行った。 当初のページを基調とした配色から勝山館で使用していた入口屋根のモスグリーンや緑色の館銘板、赤茶色の縦ライン等を取り入れるなど、勝山館の面影を残すデザインへ変更している。また、正面ファザードは勝山館ピロティ部をオマージュした木目を採用したほか、長大な南面は単調な壁面とならないよう、赤茶色のラインに幅に強弱をつけアクセントとしている。 住民意見を反映した計画変更であり、また、変更後も景観計画の基準に適合した計画であると判断している。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b> なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt; 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		

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	(仮称) 仙台上杉通りプラザ計画								
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> 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い、同条例に基づく認定を行っている。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>(1) 緑化計画面積、緑化率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <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>5,385.12 m<sup>2</sup></td> <td>7%</td> <td>376.95 m<sup>2</sup></td> <td>385.29 m<sup>2</sup> (7.15%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑地は全て地表面で確保されており、接道部の緑化を積極的に行うことで、街並みの緑視量に配慮している。</li> <li>● 敷地北東には既存緑地が保全され、周囲の生態系や景観への配慮がされている。</li> </ul> <p><b>3. 留意すべき事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の既存樹木については、過去に杜の都の環境をつくる条例第 19 条に基づく保存樹林に指定されていた経過があることから、同条例施行規則第 28 条第 8 項に基づき、その保全に最大限努めること。</li> </ul> <p>&lt;参考図面等&gt; 添付資料 5：緑化計画</p>	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)	5,385.12 m <sup>2</sup>	7%	376.95 m <sup>2</sup>	385.29 m <sup>2</sup> (7.15%)
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)						
5,385.12 m <sup>2</sup>	7%	376.95 m <sup>2</sup>	385.29 m <sup>2</sup> (7.15%)						
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分会における検討経過及び内容

		分会名：総括分会	課 名：商業・雇用支援課
店舗名	(仮称) 仙台上杉通りプラザ計画		
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 4 年 8 月 8 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>		
分会の意見の有無	有り ・ <input type="checkbox"/> 無し		
意見の内容			