

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「ヤマザワ荒井南店」概要

資料 1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	ヤマザワ荒井南店	仙台市若林区荒井南土地区画 整理事業地内1街区1区画 外31筆	
2	大規模小売店舗を設置する者の 氏名(名称)、代表者、住所	株式会社ヤマザワ 代表取締役 古山 利昭	山形県山形市あこや町三丁目 8番9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	株式会社ヤマザワ 代表取締役 古山 利昭	山形県山形市あこや町三丁目 8番9号	
		株式会社ヤマザワ薬品 代表取締役 山澤 廣	山形県山形市あこや町三丁目 8番9号	
		未定		
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成28年12月1日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の 合計	3,457.39㎡		
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	店舗東側	164台
		合計		164台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場1(自転車)	店舗北側	28台
		駐輪場2(自転車)	店舗南側	28台
		駐輪場3(原付)	店舗北側	45台
		駐輪場4(自動二輪)	店舗北側	12台
		合計		113台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	店舗西側	96㎡
		荷さばき施設2	店舗東側	32㎡
		荷さばき施設3	店舗東側	32㎡
		荷さばき施設4	店舗東側	32㎡
		合計		192㎡
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	店舗内西側	11.97㎡
		廃棄物保管施設2	店舗内西側	3.55㎡
		廃棄物保管施設3	店舗内西側	4.15㎡

		合計	19.67 m ²
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	株式会社ヤマザワ 代表取締役 古山 利昭	9:00~21:30
		株式会社ヤマザワ薬品 代表取締役 山澤 廣	9:00~21:30
		未定	9:00~21:30
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	8:30~22:00	
③	駐車場の自動車の出入口の数	2箇所（出入口 A1、A2）	
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	6:00~22:00
		荷さばき施設 2	6:00~8:30
		荷さばき施設 3	6:00~8:30
		荷さばき施設 4	6:00~8:30
8	届出年月日	平成 28 年 3 月 31 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	ヤマザワ荒井南店
説明会の日時・出席人数	1回目：平成28年5月18日（金）15：00～ 10名 2回目：平成28年5月18日（金）19：00～ 4名
説明会の会場	若林区七郷市民センター 第1第2研修室 (仙台市若林区荒井字堀添 65 番地の 5)

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	駐車場についてですが、既存店舗の駐車場はパーキングチケット等を使用しないでフリーに駐車可能であるが、計画店舗はどのようにする計画か？	フリーです。
2	バーコード管理などを実施するのかと思いましたが、計画店舗の駐車台数はどのくらいなのか？	しません。また、駐車場の台数ですが、届出台数は164台ですが、実際は約300台確保します。従業員駐車場等で使用する駐車場を含めると約300台確保しております。
3	既存店舗の駐車台数はどのくらいありますか？	約120台あります。
4	小学校側の道路ですが、現状で片側1車線です。駐車場に入庫する場合、歩道との間に、右折する又は左折する車両に対して、1車線を設置しないのか？車線を設置しない場合、後続車が滞留して渋滞する可能性がある。	小学校側の出入口から右折の入出庫をおこなった場合、渋滞及び道路の交通量が多く、事故の危険性が懸念されることから、警察及び道路管理者（仙台市）と検討した結果、道路の中央にポールを設置することになりました。「ポール」とは道路に設置されているプラスチック製でオレンジ色のものです。そのポールを設置することで、右折の入出庫を物理的に規制する対応を実施することになりました。
5	道幅は変更ありませんか？	道幅は同じです。そのようなことを含めて、関係機関と協議しました。
6	道路が狭く感じる。	車道幅員は6mありまして、車両の幅が約1.7mです。道路の中央にコーンを設置すると狭く感じるかもしれませんが、片側で3mありますので、支障なく通行することは可能です。

7	右折で入庫する車両があることで、渋滞が予想されるが。	右折の入庫がある場合、渋滞する危険性があることから、ポール設置することで関係機関と調整しました。
8	出入口から西側に交差点があるが、そこまで滞留しないか？	右折入庫を行う場合、西側交差点まで、滞留する可能性はありますが、右折入庫ができませんので、そのようなことはないと思います。
9	北側出入口から右折で入庫できない場合、南側出入口から入庫することになるのか？	ご指摘のとおりです。南側出入口の道路は北側道路と比較して交通量が少ないので右左折入出庫がフリーに行えます。
10	北側の出入口は、スムーズに入出庫できるように計画したほうが良いと考えられるが。	北側出入口は左折での入出庫が可能です。
11	北側出入口は左折IN左折OUTの出入口として計画しているのですか？	そのとおりです。北側出入口は左折IN左折OUTの方が安全であることから、そのように運用します。
12	計画店舗は小学校の正面ですので、保護者による児童の送り向かえに店舗の駐車場が利用されないか？ もちろん買い物もすると思いますが。	当該駐車場は店舗に買い物に来られた方の駐車場ですので、ご質問のような使い方はあまりよくありません。学校側は運動や学芸会等の行事のとき、計画店舗の駐車場が使用される可能性があることを心配しておりました。そのようなことが起こらないように、学校側と連絡を取り合って対応させて頂くことを申し入れしました。
13	「新設をする日」とはその日に開店するということですか？	新設をする日に開店できるように計画しております。
14	既存店舗はどのようになるのか？	計画店舗が開店したら閉店する計画です。
15	同時に開店・閉店するのか？例えば、計画店舗が12/1に開店する場合、既存店舗は11/30まで営業する等。	内部の備品等を移動する必要があることから、何日か休みを頂くこととなります。計画店舗の従業員は既存店舗の従業員となる計画ですので、全て新しい機器を導入した場合、トレーニングの時間が必要となりますし、既存店から機器の移動も計画しておりますので、1週間～10日程度の休みを頂くことになると思います。ただ、現時点では詳しいことが決まっておりませんので、詳細にご説明できません。

16	既存店舗は閉鎖するのか？	その通りです。当初は、2店舗同時営業の案もありましたが、従業員が集まらないこと及び店舗同士が近いこともあり、既存店舗を閉店して、計画店舗を開店させることになりました。
17	それでは、計画店舗はいつ開店するのか？	平成28年12月1日を予定しております。資料に記載されております「新設する日」が「開店予定日」として解釈して頂いて差し支えありません。
18	既存店舗の生花店及びクリーニング店は計画店舗ではテナントとして営業するのか？	既存の生花店は営業しません。また、クリーニング店は別な店舗が営業します。

【第2回】

No.	意見陳述	回答
1	ヤマザワのポイントカードを所有しておりますが、ドラッグヤマザワが出店した場合、ポイントカードを再度作成しなければならないのか、それとも共通で使用できるのか？	ヤマザワのポイントカードと共通で使用できます。
2	衣料品は取扱しないのか？	実用衣料品は取扱いますが、洋服などは予定しておりません。なお、ヤマザワ薬品は既存店舗で、洋服等の衣料品を取り扱っている店舗があるようですが、計画店舗では、衣料品コーナーを設ける計画はありません。
3	店舗内に子どもが遊べるスペースはあるか？	設置する計画はありません。
4	駐車場の照明は、何時くらいまで点灯しているのか？	午後10時まで点灯しております。
5	午後10時になると照明が消えるのか？	タイマーで午後10時に消灯します。営業時間は午後9時30分までですので、通常であれば、10分～15分でお客様が帰られますが、駐車場の滞留時間を店舗閉店から30分と見なしておりますので、そのように設定します。
6	夜間、出入口は閉鎖されるのか？	チェーンをして出入りができないようにする計画です。防犯上の問題で、夜間に車両が進まないようにするために実施します。
7	北側及び南側の出入口が閉鎖されるのか？	そのとおりです。
8	緑地は芝を植えるのか？	芝及び中低木を植える計画です。
9	中低木の枝の剪定など管理を定期的実施するのか？	中低木の刈り込み等は実施する予定です。緑地のイメージはパース図のようになります。落葉しない樹種を選定する訳にいかないことから、樹種についてはこれから選定します。なお、樹種は現時点で、シラカシ10本とキンモクセイ10本を植樹する計画です。
10	休憩室は既存店舗より大きくなるのか？	休憩室はイトインコーナーと兼用として、テーブル及びいすを設置する計画です。

11	店舗で買った惣菜も食べられるのか？	そのとおりです。また、麺などの軽食もイートインコーナーで提供しておりますので、そのコーナーを休憩スペースとして計画しております。
12	既存の店舗はなくなるのか？	計画店舗が開店したら、既存店は閉店します。実際は、既存店の閉店と計画店舗の開店にタイムラグが生じる可能性があります。既存店を閉店して、そこから引っ越し作業を行います。従業員も既存店から移動する計画です。2店舗の同時運営は難しいため、少しお時間を頂く可能性があります。予定が決まりましたら、掲示などでお知らせできると思います。
13	店舗前にやきとり屋などの販売はあるか？	現時点では、明言できませんが、たぶんあると思います。やきとり屋の店舗前営業がない場合には、店舗内で販売します。
14	トラックの搬入は西側ですか？	通常のと朝の時間で搬入場所が異なります。搬入場所は全部で4箇所あります。
15	朝は通学の時間帯と重なるのでは？	警察及び仙台市と協議した結果、西側の歩道は高校生及び小学生が通行することから、通学の時間帯は西側からの搬入を避けた方がよいと助言がありました。以上のことから、通学の時間帯は、東側で搬入作業を行うことにしました。東側で搬入作業を行っているときは、西側で作業を実施しませんが、それ以外の時間帯は西側で搬入作業を実施する計画です。東側から搬入する場合の経路は、北側出入口は小学校に近いことを考慮して、南側出入口から入出庫します。

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

		部会名：交通部会	課 名：道路管理課
店舗名	ヤマザワ荒井南店		
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。 なお、宮城県警交通規制課を含む宮城県公安委員会と仙台市が道路法第95条の2第1項に基づき、意見聴取の協議を行っている。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 交通障害の有無</p> <p>①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、次の2項目について周辺交通に影響が生じることを確認した。</p> <p>1) 交差点NO. 2の既設滞留長の超過。 2) 交差点NO. 3の追突事故が懸念されること。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項</p> <p>1) 交差点NO. 2の必要な滞留長を確保すること。 2) 交差点NO. 3に右折相当幅員1.5mの追加をすること。 3) 出入口1については、来退店車両による右折入出庫が原因で渋滞及び接触事故などが懸念される為、視線誘導標（ポストコーン）の設置を指導した。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・添付資料1-交通予測資料：P14, P23, P26 ・建物配置図（全体）：届出の添付書類 P26 		
市の意見の有無	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	ヤマザワ荒井南店
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。</p> <p>②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。</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が出入口又は時間帯により分離され、看板等による案内誘導もされること。</p> <p>④駐車場出入口の管理について、駐車場利用時間終了後に出入口が閉鎖されること。</p> <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物配置図(全体)：届出の添付書類 P.26 ・来客車両経路図，搬入車両経路図，自動二輪・原付経路図，歩行者・自転車経路図：届出の添付書類 P.29～32
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分会における検討経過及び内容

部会名：騒音・照明部会

課名：環境対策課

店舗名

ヤマザワ荒井南店

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階1.2m、2階4.7m)

表1. 等価騒音レベルの予測結果(昼間)

予測地点	D1(北側)		D2(北側)		D3(東側)		D4(東側)		D5(東側)		D6(東側)		D7(南側)		D8(南側)	
予測高さ(m)	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7
等価騒音レベル(dB)	41	42	44	44	49	49	47	47	44	44	41	41	44	45	40	43
予測地点	D9(南側)		D10(西側)		D11(西側)		D12(西側)		D13(西側)		D14(西側)		D15(西側)		D16(西側)	
予測高さ(m)	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7
等価騒音レベル(dB)	39	43	41	43	42	44	44	46	45	46	51	51	31	38	45	45
環境基準(dB)	55															
用途地域	第二種住居地域															

表2. 等価騒音レベルの予測結果(夜間)

予測地点	N6(東側)		N9(南側)		N10(西側)		N12(西側)		N14(西側)	
予測高さ(m)	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7
等価騒音レベル(dB)	21	21	25	27	25	26	23	24	23	23
環境基準(dB)	45									
用途地域	第二種住居地域									

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、予測地点全てにおいて昼夜ともに環境基準以下であり、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。夜間は閉店するため、機器類の稼働に伴う定常騒音のみとなる。

表3. 夜間に発生する騒音の最大値予測結果(店舗敷地境界上)

予測地点 NM	70_E		70_S		71_S		72_S		73_S		74_S	
高さ(m)	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7
最大騒音レベル(dB)	11	11	22	25	22	24	22	24	22	25	21	24
発生源	冷凍室外機(定常騒音)											
予測地点 NM	75_S		76_S		77_S		77_W		78_W		78_N	
高さ(m)	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7	1.2	4.7
最大騒音レベル(dB)	26	29	22	25	22	25	20	22	29	29	20	20
発生源	冷凍室外機(定常騒音)										キュービクル(定常騒音)	
規制基準(dB)	夜間	40										

	<p>⇒ 24 時間稼働する冷凍室外機やキュービクルの騒音の最大値は敷地境界上の予測地点において、夜間の規制基準を下回る予測となった。</p> <p>さらに日中は、食品加工場の給排気口の稼働率を50%以下の稼働率で運転することで騒音対策を行う。以上より環境への影響は小さいと考えられる。</p> <p>なお、空調室外機やキュービクル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、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</p> <p>夜間照明について、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><参考図面等></p> <p>① 音について</p> <p>添付資料2 騒音予測資料より</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予測地点（騒音発生源位置図・騒音予測地点位置図）：騒音-6～8 ・予測結果： <ul style="list-style-type: none"> 騒音-18 図 4-1 昼間の等価騒音レベル予測結果 騒音-19 図 4-2 夜間の等価騒音レベル予測結果 騒音-20 図 4-3 夜間の騒音レベル最大値予測結果 <p>②照明について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 P21 ・照度分布図：届出の添付書類 P34 添付図 10
<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	ヤマザワ荒井南店
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 10.95 m³</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 19.67 m³ > 10.95 m³ ※ 指示事項 若林環境事業所とごみ集積施設設置の事前協議を行うこと。</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><参考図面等> ・廃棄物等保管施設詳細図：届出の添付書類 P36</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	ヤマザワ荒井南店		
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>当該敷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基づき、景観について協議を行った。</p> <p>計画店舗は、平成 28 年 3 月 11 日付けで景観計画区域に係る行為届出書が提出されており、景観計画に定められた行為の制限に適合するものと認めたことから、平成 28 年 3 月 18 日付けで適合通知を交付した。</p> <p>2. 検討内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画店舗は建物高さを抑えつつ、外壁のコーポレートカラーの着色は正面及びその付近のみとするなど、周辺の住環境に配慮した計画となっている。 ・屋外広告物については、広告塔サイン、店舗正面及び南壁面に店舗ロゴ・シンボルマークサイン等があるが、条例に基づく基準を満足している。 <p><参考図面等></p> <p>※店舗立面図（景観 5）、完成パース（景観 18） サイン配置図（景観 4）、サイン計画図（景観 10～15）</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：百年の杜推進課

店舗名	ヤマザワ荒井南店														
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 緑化計画について、「杜の都の環境をつくる条例」に基づき、協議を行った。 なお、緑化計画については、平成 28 年 4 月 13 日付 H28 建百百第 109-4 号により認定している。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>(1) 緑化計画面積等</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>条例上の緑化率</th> <th>緑化基準面積</th> <th>緑化計画面積</th> <th>緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19,944.72 m²</td> <td>14.00%</td> <td>2,792.26 m²</td> <td>2,845.62 m²</td> <td>14.26%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化内容は樹木・地被類による地表部緑化で構成されている。 ・接道部に植栽（中高木）を計画し、接道部緑化に努めた内容となっている。 ・敷地の外周に緑化を計画しており、街並みや景観に対して配慮がみられる。 <p><参考図面等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化計画図：37 頁 添付図 13 					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	19,944.72 m ²	14.00%	2,792.26 m ²	2,845.62 m ²	14.26%
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											
19,944.72 m ²	14.00%	2,792.26 m ²	2,845.62 m ²	14.26%											
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：総括部会

課名：地域産業支援課

店舗名	ヤマザワ荒井南店
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、平成 27 年 5 月 27 日に準備書の提出を受け、計画の準備段階より協議を行った。</p> <p>2. 検討内容</p> <p>①計画地近隣に七郷小学校及び七郷中学校があり、通学路に指定されている敷地北側はもとより、周辺道路においても児童の通行が予想されることから、児童の安全確保について配慮を求めた。</p> <p>②駐車場東側に住宅地が近接していることから、騒音対策などについて配慮を求めた。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>①近隣に小学校及び中学校が設置されていることから、学校と密に連携し、将来にわたり店舗に面した歩道を通行する子供たちの安全面に配慮すること。</p> <p>②周辺の住民等から騒音や振動についての苦情等が寄せられた場合には、騒音等の状況を迅速に確認の上、適切な対策を講じること。</p> <p>③当該地域を含め、周辺地域は土地区画整理事業が進行中であり、開発の動向に注視しながら、継続的に周辺環境に配慮すること。</p> <p><参考図面等> ・建物配置図（全体）：届出の添付書類 P26</p>
部会の意見の有無	無し
意見の内容	