

大規模小売店舗立地法に基づく新設届  
「(仮称) 和光ショッピングプラザ」概要

資料1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	(仮称) 和光ショッピングプラザ	仙台市泉区長命ヶ丘五丁目 23-1 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	有限会社和光コーポレイション 代表取締役 若生 熙明	仙台市青葉区一番町一丁目 8番3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	株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二	栃木県小山市大字卒島 1293番地	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成29年1月21日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	1,575㎡		
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	建物東側	81台
		合計		81台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場	建物東側	32台
		合計		32台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設1	建物北西側	176㎡
		荷さばき施設2	建物東側	63㎡
		合計		239㎡
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設1	建物西側	5.76㎡
		合計		5.76㎡
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	株式会社カワチ薬品	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	1箇所(敷地南側) ※変更後2箇所(敷地北側及び南側)		
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1	6:00~22:00	
		荷さばき施設2	7:30~8:30	
8	届出年月日	平成28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	(仮称) 和光ショッピングプラザ
説明会の日時・出席人数	1回目：平成28年6月17日(金) 15:00～ 28名 2回目：平成28年6月17日(金) 19:00～ 10名
説明会の会場	南中山市民センター 第1会議室 (仙台市泉区南中山二丁目24番地の12)

### 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	和光コーポレーションが建てて、カワチ薬品がテナントとして入ることですが、開店後に何かトラブルがあった場合の責任の所在はどちらになりますか。	店舗運営に関する内容は、カワチ薬品で対応いたします。
2	交通量調査の結果を教えてください。	調査結果の一例ですが、店舗直近の交差点(交差点B)の平日ピークの時間帯では、東進方向で約500台、西進方向で約300台です。
3	交差点Bは歩車分離の信号で帰宅時間は渋滞が交差点Aまで伸びています。交通に関しては、市や行政と協議をしていますか。	県警本部と仙台市の関係部局で構成する交通部会において協議をしています。歩車分離信号で、車両の青時間が短くはなりますが、店舗の規模から、開店後に大幅に変わるとは考えにくく、基準を下回っていることから、現在の計画で問題はないということについて、了解をいただいております。
4	和光コーポレーションさんは周辺の土地もお持ちだと思いますが、せつかく店舗が出来るので、周辺の空き地に住宅を建ててくれませんか。	ここ数年の内に宅地として開発する計画はありません。
5	建物の建設工事中の騒音や交通渋滞が心配です。着工はいつごろですか。	早ければ、7月末着工です。工事中は近隣にご迷惑おかけしないよう注意します。
6	大店立地法の縦覧期間中に着工する事が出来るのですか。	大店立地法に着工の制限はありませんので、工事可能です。

7	<p>要望ですが、近隣の店舗のように、道路を拡幅して駐車場入口用に右折レーンを設置してほしいです。</p>	<p>右折入庫を今回計画しているので、検証を行っています。1万㎡クラスの規模であれば、右折レーンの設置も検討の土俵に乗るのかなと思いますが、この店舗の規模、自動車の発生台数では難しい話になると思います。現時点におきましては、この計画で進めさせていただきたいと思いますが、オープン時は混雑すると思いますが、通常期に入っても、右折による渋滞が発生するようであれば、検討するということもあり得るのかなと思いますが、公道上の計画となりますので、一事業者としては回答しがたい部分がございます。</p>
8	<p>お店ができて、現在の交通量があまり変わらないという話は考えられないと思います。実際にオープンすればわかるのかもしれませんが、作ってから直すのは大変だと思うので、事前の対策として、敷地北側接道に駐車場の出入口を設置したほうがよいのではないのでしょうか</p>	<p>当初計画では、北側にも出入口を計画していましたが、学校の通学路があるということの理由が大きかったと思いますが、交通部会の県警から認められなかったため、やむを得ず、現在の計画にいたしました。ご要望としては承ります。</p>
9	<p>通学路に対しての安全対策を教えてください。</p>	<p>駐車場出入口の見通し確保や、注意喚起看板の設置など安全対策を計画しています。</p>
10	<p>通学の時間帯は荷さばき車両は入ってくるのでしょうか。</p>	<p>荷さばきについて、通常は荷さばき施設①を使いますが、通学時間帯は荷さばき施設②を利用します。学校からの聞き取りでは、店舗北側を通る方は5,6名、南側はお一人と伺っており、少ないということで、通学の時間帯に配慮し、7時30分から8時30分の間は南側から出入りをするという計画をしております。</p>
11	<p>荷さばき施設①への荷さばき車両のルートと車両の大きさを教えてください。</p>	<p>西側道路からの入退店とし、敷地内転回が可能ですので、前進入庫、前進出庫の搬入動線となります。また、車両のサイズは4トン車を計画しています。</p>

12	午前 6 時前には荷さばきは行わないということでしょうか。道路上での待機は行わないようにしてください。	午前6時前の荷さばきは行いません。また、道路上の待機も行わないように搬入ドライバーに指導を行います。
13	東側の開口部は将来的には駐車場出入口になりますか。	歩行者、自転車の出入口ですので、駐車場出入口としては計画していません。
14	施工業者が確定したら、工事説明会を開いてほしいです。	ご要望として承ります。
15	計画の店舗の規模は、南吉成や、野村の店舗と比べて大きいですか。	今回の店舗は、南吉成の 2 倍弱、野村の 7 割程度の規模になります。

【第2回】

No.	意見陳述	回答
1	<p>近隣店舗のヤマザワでは駐車場出入口を3箇所設置しています。今回の店舗では1箇所しか無いのが心配です。東側と北側に出入口を増やして欲しいです。</p>	<p>当初計画では北側にも出入口を計画していましたが、交通部会にて了解を得られなかったため、やむを得ず現在の計画にいたしました。オープン後すぐに増やすことは現状では難しいと考えますが、住民の方からも強い要望があるのであれば、長期的には考えられると思いますので、本日はご要望としては承ります。</p>
2	<p>駐車場出入口について、なぜ、近隣店舗では認められて、今回の計画では認められないのか理由を教えてください。</p>	<p>要望しましたが、仙台市の関係各課と宮城県警と集まって我々も入って議論をしている中で一箇所しか認められませんでした。ヤマザワさんでは、店舗面積の関係で立地法の申請が必要なく、北側、西側とつけることができたのかもしれませんが、本件では届出をして審査をした結果認められなかったという経緯がございました。</p>
3	<p>西側の交差点が車歩分離の交差点になっており、西側に向かう車が渋滞しており、平日でも渋滞が発生している状況にあります。出店されると、現在より渋滞することが予想されますが、このあたりの状況を分かっているのでしょうか。また、市なり県警が一つで十分だと判断した理由について教えてください。</p>	<p>交通協議におきましては、交通量調査を実施しております。具体的に、交差点Bにおける各方向別の通行台数の調査を行っており、調査を行った時点で歩車分離になっておりましたので、その状況を踏まえた形で、交通部会という仙台市の関係部局と警察がいる中で協議を行っております。交差点の処理能力について、定量的な評価が可能となっており、交差点の需要率は先ほどの説明でありましたが、その他車線別の混雑度などを確認いただいた上で、現在の交通計画については了解をいただいております。</p> <p>北側の出入口につきましては、複数の出入口の設置が大店法の基準の中で認められないという指導をされております。</p>

4	駐車場の出入口について、なぜ2箇所目は認められなかったのでしょうか。店舗面積の問題なのでしょうか。	駐車場法の中で、出入口の設置の基準がありまして、その中に記載されている文言から2箇所目は認められないという指導をいただいております。大規模小売店舗立地法の対象の店舗になりますので、交通部会の中で指導をいただいているという状況です。
5	歩行者・自転車の安全対策を教えてください。	出入口における見通し確保や、停止線、「とまれ」の路面標示の実施、歩行者注意喚起看板の設置を行い、出入り口前面を歩行する方の安全に配慮しています。なお、店舗利用者用の歩行者・自転車出入口については、駐車場出入口とは別途設けております。
6	今のお話では、来店されるお客様の安全対策であって、例えば、近隣店舗に通ったり、小学校に通うお子様が通る際の安全対策について教えていただきたいと思えます。	出入口における見通し確保や、停止線、「とまれ」の路面標示の実施により、車両に止まっていただいて、歩行者が優先して通行できる状態を作っております。また、少し大きめに黄色ベースに黒文字で通学路学童注意という看板を設置したいと考えております。
7	住民から声が挙がれば、駐車場の出入口を新たに設置することができますでしょうか。その場合、こうした説明会の場だけで良いのか、又は町内会や連合会などの団体を通して要望するものなのでしょうか。	出入口を増やしてほしいという要望につきましても、昼の説明会においても出ており、今回の説明会の結果を報告するので、市にもきちんと伝わります。
8	駐車場出入口については、8mの切り下げでは狭いのではないですか。	出入りの車両軌跡検討もを行い、入出庫車両の離合も可能ですので、問題無いと考えております。
9	交通量の調査時間は何時から何時ですか。	午前8時から午後11時で調査をしています。
10	出入口前面道路への右折レーンの設置を要望します。	公道上の計画となりますので、一事業者では対応いたしかねますが、ご要望としては承ります。

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) 和光ショッピングプラザ		
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><b>2. 検討内容</b></p> <p>(1) 交通障害の有無 当初、出入り口①の1箇所のみとし、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た。 しかし、近隣の信号制御が歩車分離式に変更されたことの影響、また、地元説明会における意見を踏まえ、店舗北側出入り口②を増やすことによる周辺交通への影響につき、交差処理計画などにより総合的に支障がないものと判断した。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項 ①北西方向にある荷さばき施設の出入り口はT字交差点に近接していることから荷さばき車両の入出庫時に歩行者等の事故が懸念されるため、交通誘導員の配置し、歩行者等の通行の安全確保するよう指導した。 ②また、荷さばき施設の出入り口への反射鏡の設置及び各出入り口への看板設置等により、来退店車両への注意喚起を十分に行うことを条件として、歩行者等の通行の安全確保を行うよう指導した。</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・建物配置図及び1階平面図(変更後)：【変更後】届出の添付書類 P.19</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	(仮称) 和光ショッピングプラザ		
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>②一般車と荷捌き車が出入口又は時間帯により分離されること。</p> <p>③駐車場出入口の管理について、駐車場利用時間終了後に閉鎖されること。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <p>・建物配置図及び1階平面図(変更後)：【変更後】届出の添付書類 P.19</p>		
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

(仮称) 和光ショッピングプラザ

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。

表1 等価騒音レベルの予測結果

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	第一種低層住居専用地域	41.3	55	18.2	45
B	1.2	第一種住居地域	41.4		1.4	
C	1.2		42.3		6.5	
D	1.2		40.8		9.8	
	4.2		41.1		14.3	
E	1.2		36.8		11.2	
F	1.2		46.3		17.4	
	4.2		46.3		18.6	
G	1.2		50.4		24.2	
H	1.2		38.6		11.5	
	4.2	39.0	15.9			
I	1.2	第一種低層住居専用地域	43.9	12.6		

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。夜間は営業時間外のため、機器類の稼働に伴う定常騒音のみとなる。

表2 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	高さ (m)	用途地域	等価騒音レベル (dB)	規制基準 (dB)	騒音源
P1	1.5	第一種住居地域	40.2	45	キュービクル
P2	5.8		17.1		冷凍機室外機
P3	5.8		14.8		冷凍機室外機

⇒ 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>なお、冷凍機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        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、周辺的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 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）：【変更後】添付資料② P17</li> <li>・ 予測結果：【変更後】           <ul style="list-style-type: none"> <li>添付資料②P8～10 表-5.1、2 昼間の等価騒音レベル予測結果</li> <li>添付資料②P11 表-6.1、2 夜間の等価騒音レベル予測結果</li> <li>添付資料②P12 表-7.1 夜間の騒音レベル最大値予測結果</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：【変更後】届出の添付書類 P13</li> <li>・ 照度分布図：【変更後】届出の添付書類 P20</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	(仮称) 和光ショッピングプラザ		
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>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</p> <p>「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。</p> <p>※ 廃棄物等の排出予測量 4.97 m<sup>3</sup></p> <p>(2) 廃棄物の減量・リサイクル計画</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>※ 計画保管施設容量 必要容量 5.76 m<sup>3</sup> &gt; 4.97 m<sup>3</sup></p> <p>※ 指示事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 泉環境事業所とごみ集積施設設置の事前協議を行うこと。</li> </ul> <p>(4) 廃棄物の運搬・処理方法等</p> <p>廃棄物の運搬については、許可業者に委託し、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おり、問題はない。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>特になし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃棄物等保管施設詳細図：届出の添付書類 P29</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：都市景観課
店舗名	(仮称) 和光ショッピングプラザ	
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>2. 検討内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画店舗は建物高さを抑えつつ、シンプルで落ち着いた外観とするなど、周辺の住環境に配慮した計画となっている。</li> <li>・屋外広告物については、広告塔サイン、店舗外壁面を利用した店舗ロゴ・シンボルマークサイン等が計画されているが、街路樹と重ならない高さや、統一感を図った寸法・配置計画となっている。</li> </ul> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【変更後】添付資料③景観資料 立面図、完成予想図、サイン計画図</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	(仮称) 和光ショッピングプラザ														
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 3 月 17 日付 H27 建百百第 104-120 号により認定後、近隣住民の要望により敷地の北側にも駐車場の出入口を設けたことに伴う変更承認を平成 28 年 10 月 4 日付 H28 建百百第 113-22 号にて行っている。</p> <p>2. 検討内容 (1) 緑化計画面積等</p> <table border="1" data-bbox="416 689 1430 815"> <thead> <tr> <th data-bbox="416 689 624 770">敷地面積</th> <th data-bbox="624 689 799 770">条例上の 緑化率</th> <th data-bbox="799 689 1027 770">緑化基準面積</th> <th data-bbox="1027 689 1273 770">緑化計画面積</th> <th data-bbox="1273 689 1430 770">緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 770 624 815">7,954.26 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="624 770 799 815">14.00%</td> <td data-bbox="799 770 1027 815">1,113.59 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1027 770 1273 815">1,327.06 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1273 770 1430 815">16.68%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容 ・ 地被植物および樹木（低木・高木）による地表部緑化がなされている。 ・ 接道部が緑化され、街並みや景観に対して配慮が見られる。</p> <p>3. 留意すべき事項 特になし。</p> <p>&lt;参考図面等&gt; ・【変更後】添付資料④緑化資料</p>					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	7,954.26 m <sup>2</sup>	14.00%	1,113.59 m <sup>2</sup>	1,327.06 m <sup>2</sup>	16.68%
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											
7,954.26 m <sup>2</sup>	14.00%	1,113.59 m <sup>2</sup>	1,327.06 m <sup>2</sup>	16.68%											
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	(仮称) 和光ショッピングプラザ		
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> <p>①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 1 月 28 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新設の届出書の提出後、住民説明会や現況の交通体系を踏まえ、店舗敷地北側に新たに駐車場の出入口を設ける方向で協議中である。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>近隣に長命ヶ丘小学校があり、計画地の四方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> <p>①近隣に小学校及び公園があり、店舗敷地南側に加えて、北側にも駐車場の出入口を設置する見込みであることから、学校や町内会と密に連携し、店舗繁忙期には交通整理員を各出入口に配置するなど、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確保に配慮すること。</p> <p>②荷さばき施設①の利用に際しては、T字路交差点に近接しており、また学校の下校時刻の搬入も予定していることから、入出庫時には交通誘導員を配置し、歩行者等の安全確保に配慮すること。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <p>・建物配置図及び1階平面図(変更後)：【変更後】届出の添付書類 P. 19</p>		
部会の意見の有無	無し		
意見の内容			