

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「ウエルシア仙台沖野店」概要

1	大規模小売店舗の名称、所在地	ウエルシア仙台沖野店	仙台市若林区沖野二丁目 165 番外 5 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 N' s C r e a t e 代表取締役 丹野 伸哉	仙台市青葉区上杉三丁目 3 番 2 1 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	ウエルシア薬局株式会社 代表取締役 田中 純一	東京都千代田区外神田二丁目 2 番 1 5 号	
4	大規模小売店舗の新設をする日	令和 7 年 5 月 13 日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	1,165 m ²		
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	建物西側	35 台
		合計		35 台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場 No. 1	建物西側	10 台
		駐輪場 No. 2	建物南側	20 台
		駐輪場 No. 3	建物南側	4 台
		合計		34 台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設 No. 1	建物西側	24 m ²
		合計		24 m ²
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物等保管施設 No. 1	建物内北西部	8 m ³
		廃棄物等保管施設 No. 2	建物内北西部	3 m ³
		合計		11 m ³
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	ウエルシア薬局(株)		0:00～24:00
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	建物西側	0:00～24:00
③	駐車場の自動車の出入口の数	2 箇所	敷地西側	

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	建物西側	6:00～22:00
8	届出年月日	令和 6 年 9 月 12 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	ウエルシア仙台沖野店
説明会の日時・出席人数	【届出前（要綱）】 ①令和6年5月16日（木）18：30～ 14名 【届出後（法定）】 ①令和6年11月7日（木）18：30～ 2名
説明会の会場	【届出前（要綱）】 仙台市沖野市民センター 会議室 （仙台市若林区沖野七丁目34番43号） 【届出後（法定）】 仙台市沖野市民センター 会議室 （仙台市若林区沖野七丁目34番43号）

質疑の内容及びそれに対する回答

【届出前（要綱）】

①令和6年5月16日（木）18：30～

	意見	応答概要
1	24時間営業であるが、車両のライト、騒音に関する対策を確認したい。	次回説明会において、騒音予測結果を説明するが、必要に応じ北側に防音壁の設置を検討する。弊社では24時間営業を実施している店舗が約300店あるが来客以外の無断駐車が見られる場合、有料化により駐車を防止した例がある。
2	北側敷地境界のフェンスについて、駐車場部分はネットフェンスではなく光を遮る目隠しフェンスとしてほしい。	北側の敷地境界にネットフェンスを設置し、建物部分にはフェンス緑化を計画。駐車場部分について、ライトの影響がある下部を目隠しフェンス、上部をネットフェンスにする方法を検討する。
3	24時間営業とのことで、空調室外機等の騒音について、敷地境界で基準値を満たすだけではなく、高周波音についても十分に配慮してもらいたい。騒音について、開店後の検証を行い、意見箱の設置でもよいので近隣住民へのヒアリングを望む。	今後騒音予測を行い、次回説明会で説明する。
4	敷地北側フェンスを防音効果のあるものにしていきたい。	検討する。
5	建物の高さを伺いたい。	店舗正面の最も高い部分で6.5mであり、2階建住宅程度の高さである。

【届出後（法定）】

①令和6年11月7日（木）18：30～

	意見	応答概要
1	北側に設置予定のメッシュフェンスの説明が配布資料と完成予想図で異なるが設置個所を伺いたい。	配布資料の記載が正しく、ネットフェンスを北西の交差点の角まで設置する。
2	夜間照明の照度について、外灯のように明るいものか伺いたい。	照度の高いところは市道に設置された外灯近くにあり、住居部分への影響は考えづらい。駐車場内の外灯は向きを調整できるLED照明を使用しており、影響がある場合は向きを変えることにより対応可能である。
3	夜間における広告塔の照明方法について伺いたい。	内部照明ではなく、広告塔上部の両面を外から照らす方式である。

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	ウエルシア仙台沖野店		
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 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。 2. 検討内容 (1) 周辺交通への影響 ・店舗出店に伴う、周辺交通への影響はないことを確認した。 (2) 駐車場出入り口及び安全対策等 ・入口①、出口②については、市道への乗入となることから、その位置・構造等について協議を行い、本市の乗入口承認基準に準じた構造となっていることを確認している。 (3) 駐輪場の計画 ・設置台数は規定値を確保する台数となっており、また、配置等についても支障ないことを確認した。 3. 留意すべき事項 特になし <参考図面等> P23 2-③ 自転車・歩行者案内経路図等		
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 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	ウエルシア仙台沖野店		
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 駐車場について、「大規模小売店舗立地法」、「駐車場法」及び「駐車場附置義務条例」に基づき協議を行った。 2. 検討内容 (1) 駐車場の構造等に係る指導事項 ①設置駐車台数について、「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」に基づき算出し、必要台数を満足していること。 ②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されていること。 ③設置台数のうち、身障者用駐車マスを1台以上確保し、店舗入口に近い位置に確保すること。 ④駐車場の構造等について、駐車場法の基準を準用していること。 (2) 安全対策に係る指導事項 ①駐車場の出口において、停止線の表示を行うこと。 3. 留意すべき事項 なし <参考図面等> P23 建物配置図・駐車場平面図・荷捌き施設平面図		
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 無し		
意見の内容			

店舗
名

ウエルシア仙台沖野店

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

騒音について、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。保全対象側への影響が最も大きい高さにおいて予測を行った。いずれも保全対象側における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考えられる。

表1 等価騒音レベル予測結果

予測 地点	用途地域	予測 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)
A	一種住居 (B 類型)	1.2	44	55	38	45
B		1.2	47		39	
C		4.7	44		39	
D		4.7	44		42	
E		4.7	44		43	
F		4.7	42		41	
G		1.2	42		40	
H		1.2	40		36	

・夜間の騒音レベルの最大値予測結果

定常騒音は空調室外機、冷凍・冷蔵室外機、換気口、キュービクルで、変動騒音は来客車両走行音、自動二輪。市条例にもとづく規制基準 45dBを用いて評価する。定常騒音は敷地境界で基準値未達となり、変動騒音は、来客車両走行音については看板設置や路面標示により 10km/h の徐行運転を促すこと、また、自動二輪については夜間走行しないことで保全対象である直近住居建物にて基準を満たす。よって周辺の居住環境等への影響は大きくないと考えられる。

表2 夜間に発生する騒音の予測値

予測 地点	予測 高さ (m)	騒音発生源	騒音 レベル (dB)	対策後 騒音レベル (dB)	規制 基準 (dB)
a/a''	1.2	来客車両走行音 (自動二輪走行音)	<u>55</u>	44	45
f/f''	1.2		<u>53</u>	42	
g/g''	1.2		<u>61</u>	41	

②照明について

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。

3. 留意すべき事項

運用等、計画している騒音対策を徹底し、供用後に近隣住民から苦情が生じた際には、適切な対策を講じるよう指導した。

	<参考図面等> ① 騒音について P23 3-⑤ 騒音発生源施設・騒音予測地点等位置図 P9～ 騒音予測結果 ② 照明について P24 3-⑥ 屋外照明・広告塔照明位置図
部会 の意 見 の有 無	有り ・ 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	ウエルシア仙台沖野店		
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 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。 2. 検討内容 (1) 廃棄物等の排出量の予測 系列店舗の実績値を基に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 3.0 m³ (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 11.37 m ³ > 必要保管容量 3.0 m ³ (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。 (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。 (5) 食品加工場等の計画 食品加工場等の設置予定なし 3. 留意すべき事項 なし <参考図面等> P30 4-⑤ 廃棄物・リサイクル品保管施設 平面図，立面図，断面図		
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 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	ウエルシア仙台沖野店
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 計画地は、仙台市「杜の都」景観計画におけ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。 屋外広告物については屋外広告物条例に定める基準について協議を行った。 2. 検討内容 建物配置は西側市道から 30～40m 程度の後退距離を取ることで、歩行者に圧迫感を与えないよう配慮している。 建物形状はシンプルな四角形に近い形状とし高さを 6.5m 程度とすることで、周辺建物から突出しないようにしている。また、室外機を屋上に設置するなど、道路からの見通しに影響が出ないよう配慮している。 色はアイボリーを基調とし、周辺街並みに調和するよう計画されている。 屋外広告物については、屋外広告物条例の基準上、問題の無い計画となっている。 3. 留意すべき事項 なし <参考図面等> P27 3－⑧広告物等計画図 P31 5－①建物の外観図 P33 7－①現況写真及び建物完成予想図
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 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	ウエルシア仙台沖野店										
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 杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化計画について協議を行っている。										
	2. 検討内容 (1) 緑化計画面積、緑化率 <table border="1" data-bbox="397 589 1430 665"> <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>3,789.53 m²</td> <td>14%</td> <td>530.53 m²</td> <td>557.58 m² (14.71%)</td> </tr> </tbody> </table>			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）	3,789.53 m ²	14%	530.53 m ²	557.58 m ² (14.71%)
	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）							
	3,789.53 m ²	14%	530.53 m ²	557.58 m ² (14.71%)							
	(2) 緑化内容 ● 緑化にあたっては郷土種の樹木を積極的に採用することで、生態系への配慮を図っている。 ● 緑地は地表面で確保されているとともに、接道部において、樹木による緑化を積極的に行うことで、街並みへの配慮を図っている。										
3. 留意すべき事項 なし											
<参考図面等> P26 3-⑦ 緑化計画図（緑化面積求積図）											
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 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・人材支援課
店舗名	ウエルシア仙台沖野店		
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 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 6 年 2 月 16 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。 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、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。 3. 留意すべき事項 なし <参考図面等> なし		
部会の意見の有無	有り ・ ☐ 無し		
意見の内容			