

大規模小売店舗立地法に基づく変更届
「仙台駅ビル エスパル」概要

資料2

1	大規模小売店舗の名称、所在地	仙台駅ビル エスパル	仙台市青葉区中央一丁目 115番1号
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所	東日本旅客鉄道株式会社 代表取締役 富田 哲郎	東京都渋谷区代々木二丁目2番2号
		仙台ターミナルビル株式会社 代表取締役 新妻 博敏	仙台市青葉区中央一丁目1番1号
3	大規模小売店舗の変更をする日	平成28年3月1日	
4	大店法(旧法)届出の店舗面積(売場間通路等の面積を含む)	21,219㎡	
5	大店立地法届出の店舗面積の合計(売場通路等の面積を除く)	13,549㎡ → 23,091㎡ (増床する店舗面積 9,542㎡)	
6	大規模小売店舗の施設の配置に関する事項		
①	駐車場の位置及び収容台数(変更前)計1,233台	契約駐車場 仙台駅屋上駐車場 300台	
		契約駐車場 日乃出620駐車場 620台	
		契約駐車場 ENTATSUパーキング 280台	
		契約駐車場 松栄東口第一駐車場 33台	
	駐車場の位置及び収容台数(変更後)計353台	西口駐車場(契約駐車場 仙台駅屋上駐車場)218台	
		東口駐車場 135台	
②	駐輪場の収容台数	0台 → 387台 (自転車271台、原付77台、自動二輪39台)	
③	荷さばき施設の面積	878.1㎡ → 1,778.1㎡	
④	廃棄物保管施設の容量	174.72㎡ → 198.12㎡	
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	10:00~21:00 → 5:30~24:00	
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯(変更前)	24時間	
	来客が駐車場を利用することができる時間帯(変更後)	西口駐車場(契約駐車場 仙台駅屋上駐車場)	24時間
		東口駐車場	5:00~24:30
③	駐車場の自動車の出入口の数及び位置	6箇所 → 3箇所	
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	6:00~21:00 → 4:00~21:00	
8	届出年月日	平成25年5月15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	仙台駅ビル エスパル
説明会の日時・出席人数	平成 25 年 6 月 3 日 (月) 1 回目 : 16:00~ 33 名 2 回目 : 19:00~ 2 名
説明会の会場	仙台市シルバーセンター 交流ホール (仙台市青葉区花京院一丁目 3 番 2 号)

質疑応答等

【1 回目 16:00~】

No	意見陳述	回 答
1	<p>・3.11 の震災の際に、駅が利用できなかった時期があった。今回の計画では、従前と同規模の震災が発生した際に、東西を繋ぐ通路は利用できるのか。</p>	<p>・2 年前の震災時には、駅自体を一時封鎖し、自由通路も通行できない状態でした。施設として安全性の問題がありましたので、今回の計画で、16m に拡幅する自由通路は、従前の震災の規模に耐え得る耐震構造として計画しております。皆様には安心してご利用いただける安全な施設として計画を進めて参ります。</p>
2	<p>・交差点 C について、交差点需要率は数値上低くなっているが、現在時間貸し駐車場に入庫する車両で混雑しており、今回の計画の発生交通量を考えると、混雑に拍車をかけることになると思う。先ほどの説明で、案内や誘導を行うとのことであったが、渋滞への懸念がある。</p>	<p>・交差点 C の交差点需要率の数値が低いのは、1 時間帯単位で平準化しているためです。交差点 C 付近の現況交通状況について、時間帯によって一時的に駐車場への入庫待ち滞留が発生していることは、確認しております。現在の状況は、一事業者として主体的に解決できるものではございませんが、今回の計画でさらに自動車の滞留が悪化することがないように対応して参ります。また、鉄道事業者として、来店頂くお客様には、出来るだけ公共交通機関をご利用いただけるように、東口改札の新設や地下鉄との乗り換え動線の改善など鉄道の利便性を高めるとともに、駅前広場・バスターミナルの改善についても仙台市に協力しております。</p>
3	<p>・1 階と 3 階の平面図の一部区画に非物販とあるが、公共施設や事務所が入店するのか。</p>	<p>・非物販店舗については、飲食店舗やサービス施設として検討しております。</p>

No	意見陳述	回 答
1	<p>・近隣の地域商店街・商業者の代表として、今回の計画内容を伺った。</p> <p>・35年前のエスパルの新設時も説明会に出席し、様々な意見を述べた。その後、35年、お互いに協調しながら仙台の街づくりがよいものになってきたと考えている。店舗としてもお客様や周辺の方々から、多くの支持を頂いて毎日何万人という方が来店されていることは本当に有難いことだと感じている。</p> <p>・JRの各都市を代表する駅には、百貨店があるが、仙台駅も将来的に百貨店を誘致するものと周辺の方も考えられていると思われる。今回の計画規模を考えると、大型百貨店の出店はないと思われるが、将来的に出店計画は考えているのか。</p>	<p>・主要な大都市には百貨店を核として開発されるケースもございますが、今回の計画は、現在の仙台に必要なものは何か、という事を中心に開発を進めて参りました。現在のお客様のニーズを捉え、街と連携していきたい、という思いで店舗業態・構成を作っておりますが、今回の計画は、現時点では大規模な百貨店を誘致できる規模ではないと考えております。</p>
2	<p>・仙台と仙台以外の大都市を比較すると、仙台は駅と街が非常によく繋がっていると感じている。当然、JR仙台市民、仙台市がうまく連携しているからこそ、利便性が高くなっていると思う。駅にきた方、駅に行く方がペDESTリアンデッキを使って、東一にも楽に通行できている。非常に街として高く評価して良いもので、今回の計画も将来に向かっ、街にとってメリットが大きい計画だと感じた。</p>	<p>・今回の開発に当たり、他都市の調査もさせて頂きました。仙台の魅力は、駅と街が近いことだと考えております。今回の開発コンセプトは、「つどう、つなぐ」であり、特に「つなぐ」という意味では、駅と一番町周辺を核として中の商店街とを繋げているという意味で一体感があり連携できるものだと考えております。他都市にはない可能性のある街であるとも思っておりますので、今回の開発でも最大限活かしていきたいと考えております。</p>

住民等意見の内容とその対応状況について

(1) 設置者が周辺の地域の生活環境保持のため配慮すべき事項についての意見

意見内容	回答内容
① 仙台駅東口の道路は現在も混雑している。東口駐車場の出入口が北側1ヶ所のみのため、渋滞しないようにしてほしい。南側にも出入口をつくってほしい。	建物設置者として渋滞を助長しない様対応して参ります。具体的には、オープン時期や繁忙期においては交通誘導員を配置し、円滑な誘導を行います。また混雑時は、隔地の連携駐車場をご案内する誘導を行う等の対応を検討して参ります。また、敷地南側（ヨドバシカメラ側）は道路に面していないため、出入口を設ける計画としていません。
② 車での利用を減らすため、駐車料金を周辺駐車場より値上げしてほしい。また、JRや地下鉄、バスなどの公共交通機関の利用客に対して、値下げやポイントサービスなどで優遇するなどしてほしい。	料金設定について現時点では未定ですが、西口を含めた周辺駐車場の利用料金を考慮し計画駐車場に利用が集中しないよう設定させていただきます。また、鉄道利用についても、発駅のパーク＆ライドや交通系電子マネーSuicaの活用などにより、引き続き利用促進を行って参ります。
③ 新しく増やすテナントには、なるべく地元仙台や、東北の被災地のお店や企業を発掘、採用してほしい。特に東北の玄関口として、牛タン横丁や寿司横丁のように、被災地の復興商店街やお店や企業が集まるスペースをつくり、被災地の復興に役に立ってほしい。	復興支援に限らず、東北の玄関口として地域のお客さまに支持され、地域外から来仙されるお客さまにも喜んでいただけるよう進めてまいります。その中で、引き続き魅力的な東北テナントの誘致を検討して参ります。
④ 震災のとき仙台駅を閉鎖して、多くの通勤通学客や観光出張客を帰宅困難にしたことをきちんと反省し、次の震災では帰宅困難者のための大避難所となれるようにしてほしい。	東日本大震災時には、仙台駅でも新幹線ホームの天井が落下し、コンコース内も天井落下や給水管破損による漏水など大きな被害が生じ、お客さまには大変ご迷惑をおかけいたしました。JR 東日本では、「東日本大震災」の教訓を活かし、仙台市と「帰宅困難者対策協議会」を立ち上げ、災害時における帰宅困難者に対する検討を進めて参りました。対策とし、仙台駅や地下鉄仙台駅の一部を帰宅困難者の一時滞り場所として解放すると共に、水・食料の備蓄及び災害に関する情報提供を行うことについて、3月7日に仙台市と協定を締結しております。
⑤ 東口正面に建つホテルが白いようだが、周囲と統一感をもたせるため、仙台駅と同じレンガ色か、アエルと同じ青色にしてほしい。	東口に計画しているホテルの建物外壁の色は現時点では最終決定しておりませんが、景観条例に基づき、周辺に調和する色彩として検討して参ります。
⑥ 杜の都仙台の玄関口なので、もっと木を多くしてほしい。ペDESTリアンデッキの上をさいたま新都心駅のけやきひろばのような林や、芝生や、花壇などにしてほしい。	本商業施設の緑化計画については、仙台駅東口の宮城野通りの街路樹と仙台駅・青葉通りの街路樹との間に連続性のある緑のネットワーク創出を目指し、立体的に緑を「つなぐ」計画としています。具体的には、自由通路空間・商業施設や宿泊施設の屋上及び低層部に緑を配置し、低木、地被類の階層を組み合わせた緑地空間を確保します。自由通路から視覚的つながりを確保するように屋上庭園を設置するほか、自由通路内においてもシンボルツリーと植栽ポットを設置する予定です。

⑦	<p>仙台駅の上に広告看板を置いていないことは大変素晴らしいと思います。これからも仙台の顔として、広告看板を置かないようにしてほしい。</p>	<p>周辺の景観等を考慮し、突出した広告看板の設置は予定して下りません。</p>
⑧	<p>エスパルや東西自由通路は完全禁煙にしてほしい。</p>	<p>喫煙所及び分煙可能な店舗を除き、全面禁煙と致します。既存店についても、分煙化を推進しております。</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：交通部会	課名：道路管理課
店舗名	仙台駅ビル エスパル		
検討経過及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>店舗計画に係る協議については交通管理者（宮城県警本部交通規制課）、交通政策課も含め協議を行った。</p> <p>当該地区は「仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例」（以下「附置条例」という。）の指定区域（商業地域）であり、同条例の設置基準に基づき、駐輪台数及び駐輪場の設置を指導した。（各車両の割合については、附置条例指導担当係との協議により決定した。）</p> <p>来退店経路について検討を行い、計画上、渋滞など大きな影響はないとの結果であった。</p> <p>なお、計画交通量の基となる自動車分担率は、当該施設が「駅ビル」という立地・業態特性から、「特別な事情」があると判断され、利用実態調査等から算定した 5.56%とした（24 頁 交通政策課資料参照）</p> <p>（図面 9 参照）</p>		
市の意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>		
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	仙台駅ビル エスパル		
検討経過 及び内容 (住民等の 意見に関する 検討を含む。)	<p>駐車場について、大店立地法、駐車場法及び駐車場附置義務条例に基づいた指導を行い、以下について確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置駐車台数について、「仙台駅ビル エスパル」のみの特例（下記参照）を認め、同店の利用実績からの算出による必要駐車台数を満足しており、附置義務駐車台数も敷地内に確保されること。 ・設置台数のうち3割以上を6m駐車マスとして確保し、そのうち、身障者用駐車マスも確保されること。 ・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。 ・東口駐車場の車路の一方通行部分に関して、案内誘導表示が路面標示されること。 ・東口駐車場の車路において一時停止すべき箇所を明確にするよう指導し、停止ラインが路面標示されること。 ・荷さばき施設において安全確保の観点から、一般車が進入しないように路面標示をすること。 ・駐車場出入口の管理について、閉店後は閉鎖されること。 <p>なお、住民等から出されている意見書うち、当課に関係する事項は以下のとおりである。</p> <p>①東口駐車場の出入口が1ヶ所であるが、その渋滞対策について</p> <p>当該意見に関して、</p> <p>当該駐車場においては敷地内に十分な駐車待ちスペース（約250m）が確保されており、また、オープン時期や繁忙期など混雑時においては、誘導員により隔地の提携駐車場を案内する等の対応が検討されているため、概ね配慮されているものと判断する。</p> <p>※本件の駐車場必要台数算出について</p> <p>仙台市大規模小売店舗立地法にかかる運用基準では、自動車分担率について①駐車場整備地区では7.5%（駅からの距離が500m以上であれば30%）、②それ以外については50%と規定されている。</p> <p>今回届出案件については上記①、②の地区に跨る一体の店舗であることから通常の取り扱いと異なる判断が必要である。</p> <p>それぞれの地区に該当する店舗面積を比較したところ②の地区に該当する面積が大きく、これに依った場合増床後の建物については自動車分担率50%が適用されることとなる。</p> <p>しかしながら、既存店舗部分についてはすでに自動車分担率7.5%により運用しており、50%を適用することは現状と著しく乖離する。</p>		

	<p>本件届出案件が仙台・東北のターミナル駅である仙台駅の駅ビルであること、来客の大部分が鉄道利用者であること、また変更年月日が平成 27 年度に予定されている地下鉄東西線の開業と概ね同時期であると見込まれること、地下鉄開業と連動してバス路線再編を進めるなど仙台市としても公共交通機関の利用を促進していることから、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」における必要駐車台数にかかる「特別な事情」として認め、自動車分担率に関し既存店舗部分の利用実態データに基づいて算出した 5.56% が妥当と判断したもの。ただし、設置者には、自動車での来店を抑制する対策を求めるものとする。</p>
<p>市の意見の有無</p>	<p>有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>意見の内容</p>	

部会名：騒音・照明部会 課名：環境対策課

店舗名 仙台駅ビル エスパル

設置者と協議を行い、騒音の予測を行った。(予測地点は図面 12 参照)

騒音の総合的な予測における、各予測地点での等価騒音レベル(昼間・夜間)の予測結果は、表 1 のとおりであった。

表1 等価騒音レベルの予測結果

予測地点		A			B		C		D		E		F	
		1階	1階	9階	1階	2階	1階	2階	1階	2階	1階	8階	1階	3階
等価騒音 レベル(dB)	昼間	43	46	46	36	37	37	35	48	49	51	51		
	夜間	43	45	45	35	36	35	35	46	48	49	49		
環境基準 (dB)	昼間	60												
	夜間	50												

すべての予測地点において、昼夜とも環境基準を達成する予測であった。

また、敷地境界上の各予測地点における、夜間に発生する騒音レベルの最大値予測結果は、表 2 のとおりであった。

表2 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点		変動音						定常音	変動音	定常音	変動音	定常音	
		P1		P2		P3		P4		P5	P6		
		1階	28m	78m	1階	9m	1階	36m	1階	57m	1階	1階	26m
最大騒音 レベル(dB)	夜間	53	47	39	38	66	26	45	24	43	55	30	52
規制基準 (dB)	夜間	50											
発生源		自動車走行						温水器	自動車 走行	温水器	自動車 走行	給排 気口	

予測地点		変動音			
		P7		P8	
		1階	30m	1階	78m
最大騒音 レベル(dB)	夜間	39	43	49	39
規制基準 (dB)	夜間	50			
発生源		自動車走行			

給排気口の定常音にかかる予測地点において、夜間の規制基準を上回るが、隣地は設置者の所有地であるため、保全対象側にて予測を実施した。(→表 4 に後述)

一部の車両走行にかかる予測地点において、夜間の規制基準を上回るため、駐車場に対して騒音対策を検討した。

① 駐車場内の走行速度を 10km/h 制限

その結果、騒音対策後の夜間の車両走行の騒音レベルの最大値予測結果は、表 3 のとおりとなった。

検討経過
及び内容
(住民等の
意見に関する
検討を含む。)

表3 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(騒音対策後)

予測地点 (音源高さ)		P1 1階	P2 9m	P5 1階
最大騒音 レベル(dB)	夜間	52	57	52
規制基準 (dB)	夜間	50		
発生源		車両走行		

上記地点において、夜間の規制基準を超過する予測であった。

予測地点 P1 は道路に面しているため保全対象側 P1' で、P2 は隣接店舗が 2 階建てであるため 2 階高さの P2 で、給排気口(既存)からの夜間騒音の予測地点 P6 は歩行者通路に面しているため保全対象側 P6' で予測を実施した。結果は表 4 のとおりであった。(P5 については、これ以上の予測はせず最終評価を行う。)

表4 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果(騒音対策後・保全対象側)

予測地点		P1' 1階	P2 2階	P6' 26m
最大騒音 レベル(dB)	夜間	43	35	46
規制基準 (dB)	夜間	50		
発生源		車両走行	給排気口	

上記地点の全てで夜間の規制基準を達成した。

地点 P5 については、予測結果が規制基準を上回るが、隣接するのは商業店舗であり地点 P5 がその店舗の駐車場側であること、音源が出入口における荷さばき/廃棄物収集車両走行であり夜間最大 5 台の通過時の騒音であること、出入り業者に対して周辺への配慮周知を徹底させることによる騒音レベルの低減が期待できること、等を総合的に判断すると、さらに追及すべき大きな問題ではないと結論付けた。

以上、今回の変更により音環境が悪化する可能性は低い。

夜間照明については、駐車場照明の位置図(協議資料参照)を精査したところ、外に洩れる光はわずかであり、今回の変更に伴う周辺的生活環境への影響は少ないものとする。

よって、市の意見はなしとした。

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：廃棄物管理課
店舗名	仙台駅ビル エスパル		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>廃棄物等に関する処理計画の審査について 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>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。 ※ 廃棄物等の必要保管容量 20.68 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、建物内「敷地内」に3施設設置する計画であり、排出予測量を十分保管できる。 また、そのうち1室は生ごみ等の臭気対策として、プレハブ冷蔵室であり、密閉型の反転式コンテナボックスを設置している。 ※ 計画保管施設容量 23.40 m³ > 必要容量 20.68 m³ ※ 指示事項 青葉環境事業所とごみ集積施設の事前協議を行なうこと。</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>以上のことを確認し、協議終了とした。</p> <p>(図面 13 参照)</p>		
意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>		
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	仙台駅ビル エスパル		
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>当該計画地は仙台市「杜の都」景観計画による市街地景観のゾーン（商業業務地ゾーン）、景観重点区域における都心ビジネスゾーン、及び宮城野通景観地区に位置しており、各基準について協議を行いました。</p> <p>建物計画のうち高層部については、ガラスと柱型による縦方向を強調するデザインとすることにより、圧迫感の軽減を考慮しています。低層部については商業施設による賑わいの創出、ガラス壁面により内部の動きを見せつつ夜間景観の演出を計画しています。また、東西自由通路への入口を柱・庇・下がり壁等により強調し、街の顔としての演出を図る計画としています。</p> <p>なお、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ましたことから、適合通知を交付しています。</p> <p>(図面 14 参照)</p>		
市の意見の有無	有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/>		
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

課 名：百年の杜推進課

店舗名	仙台駅ビル エスパル											
検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)	<p>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た。同条例に基づく緑化面積等は以下のとおり。</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>18,454.50 m²</td> <td>7.00%</td> <td>1,291.81 m²</td> <td>1,318.21 m²</td> <td>7.14%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※仙台駅東口一帯にかけ、敷地内に軌道敷や高架部など緑化が著しく困難な部分を含んでいることから、平成 22 年度に条例に基づく協議を実施した。これにより、これら緑化困難な面積を控除した敷地面積の再設定を行い、再設定後の敷地面積に対して必要な緑化基準面積を定め緑化を求めることとしている。</p> <p>※緑化計画面積については、平成 25 年 2 月 22 日付で認定したもの。</p> <p>2. 緑化内容 建物屋上や東西自由通路といった人工地盤上の緑化（高木・中木・低木・地被類）を計画している。 施設利用者が利用し、また視認できるよう緑地を配した計画となっており、また植物材料は在来種を用いることで環境への配慮がみられる。</p> <p>3. その他 みどりの基本計画において、仙台駅前は緑化重点地区に指定されており、この中で緑化計画の方針として、民間建築物等については「民間建築物などの建替えや再開発などの際に、安らぎや潤い、景観などの都市の快適性の向上に効果的な緑化を促進します」とうたっており、仙台駅前については「『杜の都：仙台』を印象づける緑の空間づくり」を進めるとしている。本計画については、条例に基づく緑化計画の求める緑化基準面積をクリアしていること、また、空間のデザインについても緑化のコンセプトとして駅東西のみどりの軸をつなぐことを念頭に置き、施設利用者の利用や緑視に配慮したプランとしていること、また郷土種の採用などによる生態系への配慮もみられ、基本計画等に定める方針に対し配慮がみられる。</p> <p>(図面 15 参照)</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	18,454.50 m ²	7.00%	1,291.81 m ²	1,318.21 m ²	7.14%
	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							
18,454.50 m ²	7.00%	1,291.81 m ²	1,318.21 m ²	7.14%								
市の意見の有無	有り	<input type="checkbox"/> 無し										
意見の内容												