

大規模小売店舗立地法に基づく新設届
「仙台パルコ新館（仮称）」概要

資料1

1	大規模小売店舗の名称、所在地	仙台パルコ新館（仮称）	仙台市青葉区中央三丁目7番	
2	大規模小売店舗を設置する者の氏名（名称）、代表者、住所	株式会社パルコ 代表執行役社長 牧山 浩三	東京都豊島区南池袋一丁目28番2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	株式会社パルコ 代表執行役社長 牧山 浩三	東京都豊島区南池袋一丁目28番2号	
4	大規模小売店舗の新設をする日	平成28年7月1日		
5	大規模小売店舗内の店舗面積の合計	9,891 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1	地下1階	1台
		駐車場2	隔地	140台
		合計		141台
②	駐輪場の収容台数	駐輪場	地下1階	373台
		原付1	地下1階	32台
		原付2	地下2階	74台
		合計		479台
③	荷さばき施設の面積	荷さばき施設	地下1階	85.8 m ²
④	廃棄物保管施設の容量	廃棄物保管施設	地下1階	34,408 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	株式会社パルコ	10:00~21:00	
②	来客が駐車場を利用することができる時間帯	地下1階	9:30~21:30	
		隔地	24時間	
③	駐車場の自動車の出入口の数	3箇所 建物西側：1箇所、隔地：2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	24時間		
8	届出年月日	平成27年3月27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	仙台パルコ新館（仮称）
説明会の日時・出席人数	1回目：平成27年5月19日（火）18：30～ 6名 2回目：平成27年5月20日（水）13：30～ 7名 3回目：平成27年5月20日（水）15：30～ 2名
説明会の会場	HUMOS5 大会議室8階 （仙台市青葉区中央1-10-1）

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	隔地駐車場は新たに新設するのか。	既設の日之出 620 駐車場と提携し、空いているところをお借りします。
2	出店計画地内には駐車場は1台か。	計画地内に身障者用を1台設置しています。
3	月極駐車場は買い物客用ではないのか。	お買い物をされる一般のお客様は隔地駐車場をご利用頂き、月極駐車場は、特定の方に絞り込んで契約します。
4	地下鉄と店舗の接続はないのか。	地下鉄と店舗の接続はございません。
5	月極駐車場の利用時間帯について知りたい。	月極の時間帯は早朝5時から遅くとも夜9時ぐらいまでを想定しています。月極駐車場につきましては、近隣商店街の各事業者との契約を考えています。
6	来客用の駐車場は計画地内に1台で後は隔地駐車場の140台のみか。	来客用の駐車場は、身障者用の駐車場を1台確保しているのみです。届出している駐車場の141台に加えて、既存のパルコが提携している駐車場13箇所もパルコ新館で提携したいと考えております。
7	計画地南側には緑化の計画もあるようだが、市営駐輪場は残すのか。	敷地の南側の駐輪場は、仙台市様管理の駐輪場ですので仙台市さんと協議し、なるべく地上の駐輪場は整理し、安全安心に配慮しながら、地下の駐輪場を利用して頂けないかと考えております。引き続き協議を重ねて参ります。

8	搬入車両について朝市側から入ることになるが、朝は人通りが多い。朝の時間帯の搬入車両台数について知りたい。	現段階では、搬入車両の時間帯での台数は決まっていますが、1時間あたり最大で4台、1日で最大30台という計画をしております。 朝の混雑する時間帯の搬入は出来るだけ少なくすることを検討しています。
9	映画館から出てくるお客様を迎えにくる車が道路に止まるので、その対処方法はあるのか。	計画地内には1台しか駐車場がございませんので、近隣に車を止めないようにご案内をさせていただきます。

【第2回】

No.	意見陳述	回答
1	イービーンズ前のマンションに住んでいるが廃棄物収集作業の音で朝5時に目が覚める。 パルコさんでは、そのようなことがないようにお願いしたい。	廃棄物保管施設は地下1階にあり、地上で作業をするようなことはありません。
2	計画地の朝市通り側は違法駐輪が多い。その対策を考えているのか。	地下1階に駐輪台数373台の駐輪スペースを設けていますので、地下駐輪場へご案内することによって、違法駐輪を排除していきたいと考えています。
3	計画地周辺に交通整理員を配置し違法駐輪させないようにするのはどうか。	我々が所有する建物周辺では案内等をし、違法駐輪がないように指導させていただきたいと考えていますが、それ以外の場所では我々では対応が難しいことをご理解下さい。
4	敷地内駐車場は月極めの24台分しかないのか。又、月極め24台分の貸し先は決まっているのか。	月極めの24台以外に身障者用の駐車マスが1台ございます。 月極駐車場につきましては、近隣商店街の各事業者との契約を考えています。
5	買い物客は日之出620駐車場を利用するということか。	それ以外に既存の仙台パルコが提携している駐車場が13箇所ございますが、それに準ずるような形でパルコ新館に関する提携したいと考えております。

【第3回】

意見陳述の内容及びそれに対する回答等無し

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	仙台パルコ新館（仮称）		
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> <ul style="list-style-type: none"> ・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、現交通施設に影響がないことを確認。 ・新館駐車場車両等の出入りについては、朝市で最も人の出入りが多い商店街入口付近を通行することから、買い物客などの第三者と接触事故をおこす危険性がある為、回転灯などで注意喚起を促し、接触事故などを未然に防止するよう指導した。 ・駐輪場の設置位置及び案内看板の設置を指導。 <p>※届出書の添付書類「図 10 来退店経路図」を参照 ※届出書の添付書類「図 4 1階平面図」を参照 ※届出書の添付書類「図 5-1 B2階平面図」を参照 ※届出書の添付書類「図 5-2 B1階平面図」を参照</p>		
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分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	仙台パルコ新館（仮称）		
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、大規模小売店舗立地法及び駐車場法、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、大規模小売店舗立地法指針値からの算出により必要駐車台数を満足し、附置義務駐車台数についても満足していること。また、駐車場が隔地及び敷地内に確保されていること。 ・隔地駐車場について、必要駐車台数分の空車台数が確保されていること。 ・機械式駐車場以外の設置台数のうち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ていること。 <p>※届出書の添付書類「図2 周辺見取図」を参照 ※届出書の添付書類「図5-2 B1階平面図」を参照</p>		
市の意見 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

仙台バルコ新館（仮称）

- ① 騒音について（※ 予測評価地点の選定（P11）で、店舗西側は地盤高さが-0.5mの為0.7mと表記）
 1. 総合的な騒音として等価騒音レベルを予測した結果を表1に示した。

表1. 等価騒音レベルの予測結果

予測地点		A	B	C	D			E	F	G	
		1階	1階	1階	1階	2階	3階	4階	1階	1階	1階
		0.7m [※]	1.2m	1.2m	1.2m	4.2m	7.2m	10.2m	1.2m	1.2m	1.2m
等価騒音 レベル(dB)	昼間	47	47	35	39	38	37	37	41	42	35
	夜間	41	44	19	23	23	23	24	22	22	23
環境基準 (dB)	昼間	60									
	夜間	50									

すべての予測地点において、昼間・夜間ともに環境基準を下回る予測であり、居住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を予測した結果を表2に示した。

表2. 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点 (敷地境界)		P5	P11	P12	P13	P14	P18・P19
		音源高	音源高	音源高	音源高	音源高	音源高
		16.8m	1.5m	49.85m	51.5m	49.85m	0.7m [※]
最大騒音 レベル(dB)	夜間	44	47	55	64	56	75
規制基準 (dB)	夜間	50(45)					
発生源		室外機	室外機	換気扇	換気扇	換気扇	搬入車両 走行音

P12～P14（換気扇）及びP18・P19（搬入車両走行音）において、夜間の規制基準を上回る予測だが、P12～P14（換気扇）について、店舗敷地境界線地上1.2mで予測した結果は表3に示したとおり規制基準を下回った。

表3. 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点 (敷地境界)		P12	P13	P14
		1.2m	1.2m	1.2m
最大騒音 レベル(dB)	夜間	15	17	14
規制基準 (dB)	夜間	50(45)		
発生源		換気扇		

P18・P19（搬入車両走行音）について、道路向こうの保全対象側敷地境界線1階（地上1.2m）及び住居と想定される3階（1, 2階は店舗・事務所）で予測した結果を表4に示した。

検討経過
及び内容
(住民等の
意見に関する
検討を含む。)

表4. 夜間に発生する騒音毎の最大値予測結果

予測地点		A	A
		1階	3階
最大騒音 レベル(dB)	夜間	62	50
規制基準 (dB)	夜間	50(45)	
発生源		搬入車両 走行音	

予測地点 P18, P19 の保全対象側地点 A において、1 階高さでは規制基準を超過するが、住居の可能性のある 3 階高さでは夜間の規制基準を達成する予測。よって、居住環境への騒音の影響は小さいと考えられる。

なお、現在敷地境界より西側 50m 以内に保育所がある。児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条第 1 項に規定する保育所の場合は、5 dB を減じた（ ）内の基準となり、苦情があった場合、敷地境界での騒音値を遵守することと指導、了承済みである。

② 照明について

夜間照明については、照度予測図において外部への光の漏れはわずかであり、周辺の生活環境への光の影響は小さいと考える。

※予測地点は「参考資料 [騒音予測計算表] (表紙裏面)」を参照

・騒音の総合的な予測結果 [環境基準：昼間・夜間]

・発生する騒音ごとの予測結果

※届出書の添付書類「図 13-1 屋外照明図 (1 階)」を参照

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分会における検討経過及び内容

		分会名：廃棄物分会	課名：廃棄物管理課
店舗名	仙台パルコ新館（仮称）		
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。 ※ 廃棄物等の排出予測量 30.70 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、施設全体の排出予測量を十分保管できる容量となっている。 ※ 計画保管施設容量 34.408 m³ > 必要容量 30.70 m³</p> <p>※ 指示事項・青葉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>以上のことを確認し、協議終了とした。</p> <p>※届出書の添付書類「図 5-2 B1階平面図」を参照</p>		
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	仙台パルコ新館（仮称）
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ゾーンのうち商業業務地ゾーン、および景観重点区域における都心ビジネスゾーンに位置しており、各基準について協議を行いました。</p> <p>建物は外壁を清潔感のある白色系とし、屋外広告物についてはビル名表示の切り文字などに限定して過度に目立つ表示を避けるなど、仙台の玄関口としての景観形成に配慮しています。</p> <p>また、低層部はペDESTリアンデッキと接続し、ガラス壁により内部を見せたりする等の工夫により、仙台駅西口周辺の賑わいに貢献す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>※届出書の添付書類「図 7-1・2 立面図」を参照 ※景観状況写真（合成後）（別紙）を参照</p>
市の意見 の有無	無し
意見の内容	

分会名：街並みづくり分会

課 名：百年の杜推進課

店舗名	仙台パルコ新館（仮称）														
<p>検討経過 及び内容 (住民等の意見に関する検討を含む。)</p>	<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" data-bbox="427 562 1362 714"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 562 619 633">敷地面積</th> <th data-bbox="619 562 804 633">条例上の緑化率</th> <th data-bbox="804 562 989 633">緑化基準面積</th> <th data-bbox="989 562 1174 633">緑化計画面積</th> <th data-bbox="1174 562 1362 633">緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 633 619 714">3,624.96 m²</td> <td data-bbox="619 633 804 714">4.61%</td> <td data-bbox="804 633 989 714">167.11 m²</td> <td data-bbox="989 633 1174 714">226.87 m²</td> <td data-bbox="1174 633 1362 714">6.25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緑化計画については、平成27年7月15日付で認定済。</p> <p>2. 緑化内容 緑化内容は樹木・地被類による地表部緑化、壁面緑化で構成されている。沿道部に低木植栽を計画することで、街並みや景観に対し配慮がみられる。</p> <p>3. その他 日影部の地被類緑化についてはタマリユウなど耐陰性にすぐれる材料を使用する計画としている。</p> <p>※届出書の添付書類「図9 緑化計画図」を参照</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	3,624.96 m ²	4.61%	167.11 m ²	226.87 m ²	6.25%
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											
3,624.96 m ²	4.61%	167.11 m ²	226.87 m ²	6.25%											
<p>市の意見の有無</p>	無し														
<p>意見の内容</p>															