

届出の添付書類（新設）

店舗名：仙台パルコ新館（仮称）

<目 次>

1	計画地及び店舗施設計画の概要	1 頁
2	主として販売する物品の種類	2 頁
3	店舗周辺の地域の生活環境の保持のために配慮する事項の概要	3 頁
(1)	駐車場の収容台数等	3 頁
①	駐車場必要台数算出根拠（利用者層が同一の複合施設を含む。）（指針及び市基準による算出の場合）	
②	駐車場の構造，収容台数，面積，敷地の状況	
③	その他の駐車場（従業員駐車場，利用者層が異なる複合施設の駐車場）	
④	来客が駐車場を利用できる時間帯	
(2)	駐車場の構造等	4 頁
①	駐車場の出入口の数	
②	駐車場の入庫処理能力	
③	敷地内駐車待ちスペース	
④	駐車場の分散確保の有無	
⑤	駐車場内や出入口付近の交通への支障を回避するための方策	
⑥	敷地周辺の道路状況	
⑦	交通量調査の結果	
⑧	開店後の周辺道路の交通量予測結果	
⑨	交差点の解析結果	
	〔資料〕交通量調査結果	
	〔資料〕現況と開店後の交通量予測結果	
	〔資料〕交差点の解析結果	
(3)	経路の設定等	7 頁
①	自動車の経路及び管理体制等	
②	通学路についての交通対策	
③	その他交通対策等	
④	歩行者の通行の利便の確保のための方策	
(4)	駐輪場の計画	8 頁
①	駐輪場の構造、収容台数、面積等	
②	駐輪場必要台数算出根拠（条例による算出の場合）	
③	駐輪場への経路及び管理体制等	
(5)	荷さばき施設の計画	9 頁
①	荷さばき施設の面積、構造等	
②	荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯	
(6)	防災対策への協力	9 頁

(7) 騒音の予測と騒音対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10 頁

- ① 騒音対策に関する施設の配置等
- ② 荷さばき施設及び作業に関する騒音対策の概要
- ③ BGM等の営業宣伝活動の計画と騒音対策
- ④ 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機の稼働時間帯、規模・能力・騒音レベル等
- ⑤ 駐車場に関する騒音対策
- ⑥ 廃棄物等収集作業に関する騒音対策
- ⑦ 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠
- ⑧ 夜間において発生することが見込まれる騒音レベルの最大値

(8) 廃棄物等に関する処理計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14 頁

- ① 廃棄物等の排出量等の予測算出根拠（指針による算出の場合）
- ② 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況
- ③ 廃棄物の減量・リサイクル年間計画
- ④ 廃棄物等保管施設の計画
- ⑤ 廃棄物等の運搬方法に関する計画
- ⑥ 廃棄物等の処理方法に関する計画
- ⑦ 小売業者における廃棄物等の運搬・処理方法に関する計画
- ⑧ 食品加工場等の計画

(9) 街並みづくり等への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17 頁

- ① 景観に関する計画
- ② 緑化計画
- ③ 屋外照明、広告塔照明灯の計画と光害対策

4 添付図面・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・添付図一覧表のとおり

添付図一覧表

図 1	広域見取図
図 2	周辺見取図
図 3	用途地域指定図
図 4	全体配置図兼 1 階平面図
図 5-1	B2 階平面図
図 5-2	B1 階平面図
図 5-3	2 階平面図
図 5-4	3 階平面図
図 5-5	4 階平面図
図 5-6	5 階平面図
図 5-7	6 階平面図
図 5-8	7 階平面図
図 5-9	8 階平面図
図 5-10	9 階平面図
図 5-11	10 階平面図
図 5-12	PH 階平面図
図 6-1	求積図 (1・2 階)
図 6-2	求積図 (3・4 階)
図 6-3	求積図 (5・6 階)
図 7-1	立面図 (東・北側)
図 7-2	立面図 (西・南側)
図 8	廃棄物等保管施設詳細図
図 9	緑化計画図
図 10	来退店経路図
図 11	現況景観写真
図 12	建物完成予想図
図 13-1	屋外照明図 (1 階)
図 13-2	屋外照明図 (2 階)
図 13-3	屋外照明図 (10 階)

5 交通計画資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添

6 騒音予測結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添

1 計画地及び店舗施設設計画の概要

(1) 店舗の名称, 住所及び所在地

店舗の名称: 仙台パルコ新館 (仮称)

所在地: 仙台市青葉区中央三丁目7番

(2) 計画地の概要

① 敷地面積及び土地の所有形態

建物敷地	3,624.96 m ²	借地
合計	3,624.96 m ²	—

② 法令上の用途等

用途地域	建ぺい/容積率 (%)	高度地区	防火指定	地区計画
商業地域	100/600	指定なし	防火地域	指定なし

③ 現在の利用状況

平面駐車場

(3) 計画地周辺の概要

① 隣接地の用途現況

計画地は JR 仙台駅の西側約 100m に位置し、東側に地下鉄南北線仙台駅、愛宕上杉通りを挟んで JR 仙台駅西口バスロータリー、北側に商業施設及び駐車場、南側に駐輪場を挟んで商業施設、西側に仙台朝市通りがある。

② 都市計画事業の有無とその内容

・都市計画事業: 無

③ 街並みづくり計画の有無とその内容

・屋外広告物条例: 第二種許可地域・都心ビジネスゾーン

(4) 建物の構造及び規模

① 建物構造

CFT 造 地下 2 階地上 10 階建て

② 店舗面積の合計及び内訳

イ 店舗面積 9,891 m²

ロ 建築面積 3,147 m²

ハ 延床面積 24,383 m²

二 各階ごとの店舗面積及び延床面積等

階 数	店舗面積	そ の 他 の 施 設		延床面積
		面 積	用 途	
B2F	0 m ²		駐車場、駐輪場等	427 m ²
B1F	0 m ²		駐車場、駐輪場等	2,860 m ²
1F	1,749 m ²		物販店舗	2,969 m ²
2F	2,424 m ²		物販店舗	2,973 m ²
3F	2,371 m ²		物販店舗	2,984 m ²
4F	1,748 m ²		物販店舗	2,588 m ²
5F	1,599 m ²		物販店舗	2,421 m ²
6F	0 m ²	2,076 m ² ※	映画館	2,421 m ²
7F	0 m ²	654 m ²	映画館	1,133 m ²
8F	0 m ²	1,677 m ²	映画館	2,368 m ²
9F	0 m ²	364 m ²	映画館	874 m ²
10F	0 m ²		屋上広場・設備置場	326 m ²
PHF	0 m ²		設備置場	39 m ²
計	9,891 m ²	4,771 m ²		24,383 m ²

※ 映画館の営業に付随して行われる物販 18 m²を含む

(5) その他の施設計画と各施設の面積

利用者層が同一の複合施設		利用者層が異なる複合施設		
飲食店	-m ²	映画館	-	4,771 m ²
合 計	-m ²	合 計	-	4,771 m ²

(6) 駐車場及び駐輪場

① 駐車場の(予定)収容台数 141台(内、1台は建物内地下1階駐車場、140台は隔地駐車場※)

※ 隔地駐車場：日乃出620駐車場(青葉区中央3丁目3-5)

収容台数620台(最大在庫実績289台)

※ 附置義務台数86台の内29台は敷地内で確保し、57台はエンタツパーキングで別途確保をする。

② 駐輪場の(予定)収容台数 532台

(7) 着工予定及び完成予定

① 着工予定年月日 平成26年11月1日

② 完成予定年月日 平成28年6月30日

2 主として販売する物品の種類

小売業者名	主として販売する物品の種類
(株)パルコ	衣料品、雑貨等
未定	未定

3 店舗周辺の地域の生活環境の保持のために配慮する事項の概要

(1) 駐車場の収容台数等

① 駐車場必要台数算出根拠 (特別な事情がある為、指針及び市基準によらない算出とする場合)

必要駐車台数： 141 台

必要駐車台数算出根拠：		
項目	数値等	各項目算出のための計算式等
地区区分	商業地区	←理由：商業地域
S：店舗面積	9.891 千㎡	併設施設：4,771 ㎡ (映画館)
A：店舗面積当たり日来店客数原単位	1,302.18 人/千㎡	←指針値
B：ピーク率	14.4%	←指針値
L：駅からの距離	20m	←地下鉄南北線仙台駅改札より 図 5-1 参照
C：自動車分担率	8.4%	←指針値
D：平均乗車人員	2.0 人/台	←店舗面積 10,000 ㎡未満
E：平均駐車時間係数	1.4067	←指針値
F：併設施設による指針比率	1.28	←併設施設割合 20~50%未満の為
1日の自動車来台数	694	← $S \times A \times C \div D \times F$
ピーク時間の自動車来台数	100	← $S \times A \times B \times C \div D \times F$
必要駐車台数	141	← $S \times A \times B \times C \div D \times E \times F$
[利用者層が同一の複合施設面積] (s>S×0.2)		
名称	営業内容	面積 (㎡)
未定	映画館	4,771
s：併設施設合計		4,771
S：店舗面積		9,891
併設施設割合：s/S×100 (%)		48.2%

開店後に届出時の予測数値と大きく乖離し、駐車場の収容台数が不足した場合の対応

オープン後の状況により、著しく駐車台数が不足した場合には敷地外に必要な駐車台数を確保するように努める。

② 駐車場の構造、収容台数、面積、敷地の状況

駐車場の場所	構造	収容台数				面積	契約形態
		一般用		身障者用			
図 5-2 B1 階駐車場	建物内地下駐車場 (自走式)	-	-	3.5×6.0m	1 台	21 m ²	自社
		-	-				
図 2 隔地駐車場	隔地駐車場 (タワー式)	140 台		-	-	-	契約
合 計		140 台		1 台		21 m ²	

③ その他の駐車場（従業員駐車場、利用者層が異なる複合施設の駐車場）

〔従業員駐車場〕

種 類	有無の別	小売店舗駐車場 との共用関係	収容台数	備 考
従業員駐車場	無	-	0 台	
業務用駐車場	無	-	0 台	
合 計			0 台	

④ 来客が駐車場を利用できる時間帯

駐車場の場所	構造	利用時間帯
図 5-2 B1 階駐車場	建物内地下駐車場 (自走式)	9 時 30 分～21 時 30 分
図 2 隔地駐車場	隔地駐車場(自走式)	24 時間

(2) 駐車場の構造等

① 駐車場の出入口の数

駐車場の場所	構造	出入口の数	出入口の場所	備 考
図 4	建物内地下駐車場 (自走式)	1 箇所	西側	
図 2	隔地駐車場(自走式)	2 箇所		
合 計		3 箇所		

② 駐車場の入庫処理能力

出入口の場所	1時間あたり 入庫処理能力	ピーク1時間に予想される 来客の自動車台数
計画地 (図-4)	450台※1	1台
隔地駐車場 (図-2)	150台 (北側入口) ※2 150台 (南側入口) ※2	65台 (北側入口) 35台 (南側入口)

※1 1時間あたり入庫処理能力=60分÷(8秒(メーカーから提供される1台あたりの処理時))

※2 北側入口及び南側入口においての入庫上限台数(N)

$$(N/60 \times 1.6 - 60/90) \times 6 = 0 \quad N = 25 \text{ (台)}$$

※ 90秒は指針参考値

→ 昇降機1台を用いて出入処理が可能な台数: 25台

$$\therefore 25 \text{ 台} \times 6 \text{ 基} = 150 \text{ 台}$$

③ 敷地内駐車待ちスペース

出入口の場所	駐車待ちスペース長さ	必要な駐車待ちスペース		発券ブースの有無
		長さ	算出根拠	
計画地 (図-4)	6m	-44.84m	欄外に示す	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無
隔地駐車場 (図-2)	-	-	-	-

算出根拠: (当該入口の1分当りの来台数×1.6-該当入口の1分当りの入庫処理可能台数)×6

・計画地

$$(1/60 \times 1.6 - 7.5) \times 6 = -44.84\text{m}$$

④ 駐車場の分散確保の有無

駐車場の分散確保の有無	その理由
<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	駅前立地による、交通渋滞緩和のため

⑤ 駐車場内や出入口付近の交通への支障を回避するための方策

交通整理員の配置	オープン時、繁忙時期に必要な応じて配置する。
その他交通への支障を回避する方策	フロアーガイド等に駐車場の位置を記載する。

⑥ 敷地周辺の道路状況

項 目	図 4 東側市道 [路線名：愛宕上杉 通 2 号線]	図 4 南側市道 [路線名：中央四丁 目 2 号線]	図 4 西側市道 [路線名：青葉 1155 号東 4 番丁線]
道路幅員・車線数 歩道の有無・幅員	36m・片側 3 車線 有・無 7m	6m・車両通行禁止 有・無	8m・車線無し 有・無
交通規制	中央分離帯あり	-	一方通行
信号交差点数（右折 帯設置交差点数）	2 交差点 (2 交差点)	0 交差点 (0 交差点)	0 交差点 (0 交差点)
横断歩道等の状況	有・無	有・無	有・無
通学路の有無 利用者数	有・無	有・無	有・無
バス路線の有無	有・無	有・無	有・無

⑦ 交通量調査の結果

調査年月日	平成 26 年 9 月 7 日（日）	平成 26 年 9 月 8 日（月）
調査場所	添付資料 「交通計画資料」 P. 1 参照	添付資料 「交通計画資料」 P. 1 参照
調査の方法	添付資料 「交通計画資料」 P. 1 参照	添付資料 「交通計画資料」 P. 1 参照
調査の委託先	応用技術株式会社	応用技術株式会社

⑧ 開店後の周辺道路の交通量予測結果

予測方法	添付資料「交通計画資料」参照
予測の根拠	添付資料「交通計画資料」参照

⑨ 交差点の解析結果

添付資料「交通計画資料」 P. 30 参照

(3) 経路の設定等

① 自動車の経路及び管理体制等

案内表示(看板等)の設置	設置場所	無
	表示内容等	—
ちらし等の配布	配布方法	店頭配布、ホームページ等
	内容等	駐車場の位置
交通整理員の配置	配置場所	計画地及び駐車場付近(詳細は未定)
	人数, 日時	オープン時、繁忙時期に必要な応じて配置する。
営業時間外の駐車場の管理方法		駐車場利用可能時間外は、駐車場出入口をシャッターで閉鎖する。 ※(午前1時30分～午前5時30分まで閉鎖)
その他	自動車の案内経路	図-10
	荷さばき・廃棄物収集車両等の運行経路	図-4

② 通学路についての交通対策

計画地及び隔地駐車場への誘導経路が東二番丁小学校の通学路と重なっていますが、歩道が完備されており歩行者の安全は確保されています。尚、登校の時間帯は、搬入台数を少なくする等の対策を検討します。

③ その他の交通対策等

必要に応じてフローアールガイドやホームページ等で公共交通機関での来店を呼びかけます。

④ 歩行者の通行の利便の確保等のための方策

敷地周辺の歩行者通路	図-4、図5-3
夜間照明配置場所	図13-1～図13-3

(4) 駐輪場の計画

① 駐輪場の構造、収容台数、面積等

駐輪場の場所	種別	構造	収容台数	面積	区画の大きさ	割合
図 5-1 B2 階駐輪場	原付自転車	平面式	74 台	88.06 m ²	0.7m×1.7m mm	
	自動二輪車	平面式	32 台	51.2 m ²	0.8m×2.0m	
図 5-2 B1 階駐輪場	自転車	二段式	430 台	294.36 m ²	13.2m×22.3m	
	原付自転車	平面式	38 台	45.22 m ²	0.7m×1.7m	
	自動二輪車	平面式	27 台	43.2 m ²	0.8m×2.0m	
合 計	自転車		373 台 (430 台)	255.34 m ²		70%
	原付自転車		106 台 (112 台)	126.14 m ²		20%
	自動二輪車		【53 台】 (59 台)	84.8 m ²		10%
	計		479 台 (601 台)	466.28 m ²		100%

※ () は自転車・原付・自動二輪車の総収容台数を示す。

※合計 自動二輪車【 】は駐輪場の届出台数には含まない。

※附置義務台数は、必要台数 532 台に対しての自転車 70% : 373 台、原付自転車 20% : 106 台、自動二輪車 10% : 53 台をそれぞれ満足している。

② 駐輪場必要台数算出根拠 (条例による算出の場合)

店舗面積	設置台数	必要台数	算出式
9,891 m ² ※1	601 台	532 台	※2

※1 必要台数は、後方諸室、映画館を含めた 14,479 m²で算出した。

※2 必要台数 532 台 = 350.18 台 + 182.40 台 (小数点以下切捨て)

小売店舗 $10411/14479 \times 5000/20 + \{10411 - (10411/14479 \times 5000)\} / 40 = 350.18$ 台

映画館 $4067/14479 \times 5000/15 + \{4067 - (4067/14479 \times 5000)\} / 30 = 182.40$ 台

③ 駐輪場への経路及び管理体制等

駐輪場への経路	図-4, 図 5-1, 図 5-2	
案内表示 (看板等) の設置	設置場所	設置予定 (詳細は未定)
	表示内容等	駐輪場表示
交通整理員の配置	配置場所	駐輪場周辺
	人数, 日時	オープン時、繁忙時に必要に応じて配置する
営業時間外の管理方法	駐車場出入口をシャッターで閉鎖する	
その他安全施設の設置	照明	図 13-1
	柵	—
	その他	—

(5) 荷さばき施設の計画

① 荷さばき施設の面積, 構造等

荷さばき施設の場所	面積	同時作業可能な車の台数		プラットフォームの広さ	待機スペースの有無・広さ	荷さばきを行うことができる時間帯
		車両の大きさ	台数			
図 5-2	85.8 m ²	2 t / 4 t 車	4 台	無し	有 ・ <input type="checkbox"/> 無	24 時間

② 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯

荷さばき施設の場所	搬出入車両の車種・大きさ	搬出入の時間帯	搬出入車両台数	平均的な荷さばき処理時間
図 5-2	2 t 車	24 時間	15 台	15 分
	4 t 車	24 時間	15 台	20 分
ピーク時の搬出入車両台数			4 台	

(6) 防災対策への協力

災害時における仙台市が実施する災害応急対策の必要に基づき、駐車場など店舗敷地の一時的な使用について、仙台市からの要請があった場合は、可能な限り協力を行う。

(7) 騒音の予測と騒音対策

① 騒音対策に関する施設の配置等

項 目	設置の有無	有の場合、その内容	
遮音壁	有・ <input type="checkbox"/> 無	高さ	—
		厚さ	—
		材質 構造	—
緑地帯	有・ <input type="checkbox"/> 無	高さ	—
		幅	—
その他 騒音軽減策	有・ <input type="checkbox"/> 無	—	

② 荷さばき施設及び作業に関する騒音対策の概要

項 目	騒音対策の内容
荷さばき施設の騒音対策	荷捌き場所は建物内の地下に設置し、地上への騒音の漏れを抑止します。
荷さばき作業の騒音対策	荷捌き場所を建物内の地下に設置することにより、騒音対策としています。

③ BGM等の営業宣伝活動の計画と騒音対策

BGM等使用の有無	使用時間帯	拡声器の数	拡声器の容量	騒音対策の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	9時30分～ 21時30分	3個	3W	早朝、夜間は使用しません。