

## 大規模小売店舗立地法に基づく新設届

## 「(仮称)ヨドバシ仙台第1ビル」概要

|   |                                  |                                 |                      |                      |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | 大規模小売店舗の名称、所在地                   | (仮称)ヨドバシ仙台第1ビル                  | 仙台市宮城野区榴岡一丁目3番1 他    |                      |
| 2 | 大規模小売店舗を設置する者の氏名(名称)、代表者、住所      | 株式会社ヨドバシホールディングス<br>代表取締役 藤沢 昭和 | 東京都新宿区新宿五丁目3番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 | 株式会社ヨドバシカメラ<br>代表取締役 藤沢 和則      | 東京都新宿区新宿五丁目3番1号      |                      |
| 4 | 大規模小売店舗の新設をする日                   | 令和5年4月11日                       |                      |                      |
| 5 | 大規模小売店舗内の店舗面積の合計                 | 24,779 m <sup>2</sup>           |                      |                      |
| 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                         | No.1 駐車場                        | 建物6階~8階              | 287台                 |
|   |                                  | 合計                              |                      | 287台                 |
| ② | 駐輪場の収容台数                         | No.1 駐車場                        | 建物南側                 | 188台                 |
|   |                                  | 合計                              |                      | 188台                 |
| ③ | 荷さばき施設の面積                        | No.1 荷さばき施設                     | 建物1階                 | 138.6 m <sup>2</sup> |
|   |                                  | No.2 荷さばき施設                     | 建物1階                 | 92.4 m <sup>2</sup>  |
|   |                                  | 合計                              |                      | 231 m <sup>2</sup>   |
| ④ | 廃棄物保管施設の容量                       | No.1 廃棄物保管施設                    | 建物1階                 | 50.93 m <sup>3</sup> |
|   |                                  | 合計                              |                      | 50.93 m <sup>3</sup> |
| 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               | 株式会社ヨドバシカメラ                     | 7:00~23:00<br>一部24時間 |                      |
|   |                                  | その他未定                           | 7:00~23:00           |                      |
| ② | 来客が駐車場を利用することができる時間帯             | No.1 駐車場                        | 建物6階~8階              | 6:30~23:30           |
| ③ | 駐車場の自動車の出入口の数                    | 3箇所                             | 建物南側、建物東側            |                      |
| 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       | No.1 荷さばき施設                     | 建物1階                 | 24時間                 |
|   |                                  | No.2 荷さばき施設                     | 建物1階                 | 24時間                 |
| 8 | 届出年月日                            | 令和4年8月10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) ヨドバシ仙台第1ビル   |
| 説明会の日時・出席人数 | <p>【届出前（要綱）】<br/>令和3年10月15日（金）19：00～ 13名</p> <p>【届出後（法定）】<br/>①令和4年9月26日（月）11：00～ 28名<br/>②令和4年9月26日（月）19：00～ 14名</p>             |
| 説明会の会場      | <p>【届出前（要綱）】<br/>ヨドバシ仙台第1ビル工事現場事務所 2階会議室<br/>(仙台市宮城野区榴岡一丁目3番1号)</p> <p>【届出後（法定）】<br/>ヨドバシ仙台第2ビル 4階会議室<br/>(仙台市宮城野区榴岡一丁目2番13号)</p> |

#### 質疑の内容及びそれに対する回答

##### 【届出前（要綱）】

令和3年10月15日（金）19：00～

|   | 意見   | 応答概要  |
|---|--|---|
| 1 | ヨドバシ仙台第1ビルが開業すると自動車による来店が増えると考えられるが、自動車の交通処理はどのように考えているのか。 | 詳細の交通政策については今後仙台市や警察とも協議を行い詰めていく。事業者としては第2ビルからの自動車の地下通路を設けて、東7番丁通りに極力負担をかけない計画としている。  |
| 2 | ダイワロイネットホテル前の交差点の人の通行が多く、交通処理ができるかが気になる。交差点に信号機はつくのか。      | <p>人の流れは、計画予定地の平面駐車場を閉鎖した影響もあると思われる。以前は駐車場内を通行できた分の人の流れが当該交差点に流れてきているため増えているようである。</p> <p>第1ビル開業後には、店内を通りJR駅に向かう動線を確保する計画として歩行者の分散化を図るようにする。ダイワロイネットホテル前の交差点に信号機がつく予定はない。基本的に警察は商業事業者のために信号機を設置することはないので設置に関しては地元の皆様の要望が必要となる。</p> <p>信号機の設置基準で隣接する信号機との距離が離れている必要があるが、駅前の信号機が近いので当該地点への設置は難しいかもしれない。</p> |

|   |                   |                 |
|---|-------------------|-----------------|
| 3 | 駐車場はどのような形態となるのか。 | 建物内の自走式の駐車場となる。 |
|---|-------------------|-----------------|

【届出後（法定）】

①令和4年9月26日（月）11:00～

|   | 意見   | 応答概要  |
|---|--|---|
| 1 | 計画地の南東側の交差点は現在、無信号であるが信号機はつくのか。この交差点には来店車両も多く来ることになる上、歩行者も多い。信号機を設置していただきたい。 | 当方としても信号機の設置がなされると良いのだが、隣接する交差点と距離が近く信号機の設置基準を満たしていない。また、信号機は公共の施設なので、民間事業者のための設置は基本的に認めて頂けないという状況にある。地元の要望があれば、信号機の設置を認めて頂けることもある。 |
| 2 | 朝の通勤通学時間帯は、歩行者や自転車が多く通行するが、幅員が狭く危険な状況もある。工事関係者の方に適切に誘導願いたい。                  | 可能な限り対応する。  |

②令和4年9月26日（月）19:00～

|   | 意見                     | 応答概要  |
|---|------------------------|---|
| 1 | 災害時の対応などはどのように考えているのか。 | デッキから繋がる3階の交通広場側は半屋内となっており、災害時にその部分を開放する計画である。また災害時に北側の階段部分を開放して4階トイレを利用できる計画としており、行政の要請に応じて可能な限り対応したい。 |
| 2 | 第1ビル開業後の第2ビルはどうなるのか。   | 第1ビルにヨドバシカメラが移動した後に、改修してテナントを導入する予定。3階から下が店舗、4階以上は以前と同様にオフィスビルとしてテナントを探しているところである。                      |

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                                | (仮称) ヨドバシ仙台第1ビル   |           |
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>店舗計画の協議について、「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。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>(1) 交通障害等の有無に係る確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交差点への影響から、荷捌き車両の搬出時の経路を限定するよう指導した。<br/>(新店舗から榴岡2号線(駅前通り)への進入は右折限定としている。)</li> <li>・交差点解析にあたっては、周辺10箇所の交差点解析を行い、支障がないことを確認している。</li> </ul> <p>(2) 安全対策に係る確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の位置について、周辺交通への影響を考慮し、榴岡2号線には出入口を設けない計画としている。</li> <li>・出入口には出庫警報灯の設置及び交通整理員(営業時間常時)の配置について、指導している。</li> </ul> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ P.50, P.51 中域見取図(図2), 周辺見取図(図3)</li> <li>・ P.54 建物配置図・1階平面図(図5-2)</li> <li>・ P.110~P.112 将来道路計画図(図13-4~13-6)</li> <li>・ P.113~P.121 車両軌跡図1~9(図13-7~13-15)</li> <li>・ P.122, P.123 安全対策図(図13-16, 13-17) 等</li> </ul> |           |
| 部会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 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) ヨドバシ仙台第1ビル   |          |           |
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>           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。</p> <p><b>2. 検討内容</b><br/>           (1) 駐車場の構造等に係る指導事項<br/>           ①駐車場の届出台数が、大店立地法指針に基づく必要駐台数を満足すること。<br/>           ②駐車場の届出台数のうち、1台以上が身障者用駐車マスとして確保されること。<br/>           ③駐車場の構造等について、駐車場法の基準が準用されること。</p> <p>(2) 安全対策に係る指導事項<br/>           ①駐車場出入口には停止線や「止まれ」の路面標示を行うこと。<br/>           ②駐車場内の安全確保のため、停止線や矢印の路面標示を行うこと。<br/>           ③駐車場出入口に交通整理員を配置し安全を確保すること。<br/>           (No,1 入口は繁忙期に配置し、NO,2 出口及び NO,3 出入口は常時配置する)</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>           なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;<br/>           ・P4 図 5-1～図 5-10 建物配置図，地下1階～9階平面図</p> |          |           |
| 部会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 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) ヨドバシ仙台第1ビル

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に基づき協議を行った。

2. 検討内容

(1) 騒音について

① 総合的な騒音としての等価騒音レベル

表1 等価騒音レベル予測結果

| 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   | 商業地域 | 55.4        | 60       | 34.8        | 50       |
| B    | 4.2   |      | 46.3        |          | 33.8        |          |
| C    | 1.2   |      | 55.6        |          | 46.1        |          |
| D    | 13.2  |      | 51.5        |          | 43.8        |          |
| E    | 13.2  |      | 56.5        |          | 41.8        |          |
| F    | 1.2   |      | 43.7        |          | 34.0        |          |

各フロア高さについて予測を行っており、昼間の時間帯は予測値が最も大きくなる高さを採用し、比較のため夜間は昼間と同じ高さの予測値を採用した。すべての高さにおいて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小さいと考えられる。

② 夜間の騒音レベルの最大値

定常騒音は空調室外機、送風機等の騒音。変動騒音は来客車両走行音、荷捌き音等。市条例にもとづく規制基準 **50dB** で評価する。

表2 夜間に発生する騒音の予測値

| 予測地点 | 高さ(m) | 地点の説明    | 騒音発生源    | 騒音レベル(dB)   | 備考                 |
|------|-------|----------|----------|-------------|--------------------|
| c1   | 1.2   | 車両走行     | 荷捌き車両走行音 | <u>65.5</u> | 直近住居(地点f)において基準値未満 |
| d1   |       | No.2 出口  | 来客車両走行音  | <u>70.1</u> |                    |
| d2   |       | d1 の対向地  |          | <u>52.2</u> |                    |
| d1   |       | No.2 出口  | 荷捌き車両走行音 | <u>70.9</u> |                    |
| d2   |       | d1 の対向地  |          | <u>68.0</u> |                    |
| e1   |       | No.1 入口  | 来客車両走行音  | <u>63.6</u> |                    |
| e2   |       | e1 の対向地  |          | <u>53.4</u> |                    |
| e3   |       | e2 の建物直近 |          | 49.8        |                    |
| e1   |       | No.1 入口  | 荷捌き車両走行音 | <u>56.4</u> |                    |
| e2   |       | e1 の対向地  |          | <u>56.3</u> |                    |
| e3   |       | e2 の建物直近 |          | <u>56.2</u> |                    |
| h1   |       | No.3 出入口 | 来客車両走行音  | <u>54.6</u> |                    |
| h2   |       | h1 直近住居  |          | 37.6        |                    |

市条例の規制対象となる空調室外機等からの定常騒音については、敷地境界線上の予測地点で規制基準値を下回った。

変動騒音については、車両走行音等が 50dB を超える地点もあったが、駅前の商業地である当該事業計画地に住居は隣接しておらず、荷捌き用搬出入口の防音シャッターの設置や来客車両の入出庫時の低速走行の周知徹底等により、近隣への影響の低減は図られると

検討経過及び内容(住民等の意見に関する検討を含む。)

|                          |  |             |         |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
|--------------------------|--|-------------|---------|--------|---------|--|---------|-------------|--------|----------|---------|-----------|-----|--|---------|-------------|-------|
|                          | <p>考えられる。<br/>         なお、直近の居住環境においては、定常騒音・変動騒音ともに規制基準値を下回る結果となった。</p> <p><b>(2) 照明について</b><br/>         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、周辺的生活環境への影響は大きくないと思われる。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>         商業地域で JR 駅に近い立地であり、住居が隣接してはいない現状ではあるが、法令にもとづく騒音の規制基準の遵守は勿論、最大限の周辺への配慮を行うよう協議を行い、苦情が生じた場合は適切な対策を速やかに講じるよう市から事業者に指導した。特に、荷捌きに係る騒音レベルが高い予測結果であったことを受け、シャッターによる防音を図ることとなった。</p> <p><b>&lt;参考図面等&gt;</b></p> <table border="0"> <tr> <td>① 騒音について</td> <td>P.89</td> <td>図 11-1</td> <td>騒音予測地点図</td> </tr> <tr> <td></td> <td>P.90～97</td> <td>図 11-2～11-9</td> <td>騒音源配置図</td> </tr> <tr> <td>② 照明について</td> <td>P.69～75</td> <td>図 7-3～7-9</td> <td>照明図</td> </tr> <tr> <td></td> <td>P.82～88</td> <td>図 10-1～10-7</td> <td>照度分布図</td> </tr> </table> | ① 騒音について    | P.89    | 図 11-1 | 騒音予測地点図 |  | P.90～97 | 図 11-2～11-9 | 騒音源配置図 | ② 照明について | P.69～75 | 図 7-3～7-9 | 照明図 |  | P.82～88 | 図 10-1～10-7 | 照度分布図 |
| ① 騒音について                 | P.89   | 図 11-1      | 騒音予測地点図 |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
|                          | P.90～97  | 図 11-2～11-9 | 騒音源配置図  |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
| ② 照明について                 | P.69～75  | 図 7-3～7-9   | 照明図     |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
|                          | P.82～88  | 図 10-1～10-7 | 照度分布図   |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
| 部会<br>の意<br>見<br>の有<br>無 | 有り ・ <input type="checkbox"/> 無し   |             |         |        |         |  |         |             |        |          |         |           |     |  |         |             |       |
| 意見<br>の内<br>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                                | (仮称) ヨドバシ仙台第1ビル  |           |             |
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>                     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。</p> <p><b>2. 検討内容</b></p> <p>(1) 廃棄物等の排出量の予測<br/>                     「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。<br/>                     ※小売店舗からの廃棄物等の必要保管容量 47.40 m<sup>3</sup></p> <p>(2) 廃棄物等保管施設の計画<br/>                     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。<br/>                     ※計画保管容量 50.93 m<sup>3</sup> &gt; 必要保管容量 47.40 m<sup>3</sup></p> <p>(3) 廃棄物等の運搬方法<br/>                     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。</p> <p>(4) 廃棄物の減量・リサイクル計画<br/>                     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。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>                     なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;<br/>                     ・ P.66 図 6 廃棄物等保管施設詳細図</p> |           |             |
| 部会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 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) ヨドバシ仙台第1ビル  |              |           |
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>計画地は宮城野通景観地区（駅前広場・大通り地区）に位置しており、都市計画に定める建築物の形態意匠の制限について協議を行いました。<br/>本計画については、景観法第 63 条第 1 項の規定により、景観地区内における建築物の計画の認定申請書の提出を受けており、計画が規定に適合することを審査し、認定証を交付しております。</p> <p><b>2. 検討内容</b><br/>建築計画は、地下 1 階・地上 12 階建てで、6 階までの低層部を店舗、6～9 階の中層部を駐車場、9 階以上の高層部をオフィスとする計画です。<br/>建築物は、高層部のオフィス部分を中層部よりセットバックすることや、建物コーナー部分を曲面とすることで、駅前広場や通りに対する圧迫感の軽減を図る計画としています。また、低層部・中層部・高層部のデザインを切り替えることでボリューム感の軽減を図るなど、街並みへの配慮がなされた計画となっております。<br/>屋外広告物については、表示するデザインは未定ではありますが、屋外広告物条例の基準を満足する計画となっております。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ P.67~68 図 7-1、7-2 立面図</li> <li>・ P.98~105 図 12-1~12-8 現況写真位置図、現況写真、完成予想図</li> <li>・ P.106 図 12-9 色彩（明度確認用 立面図）</li> <li>・ P.124~136 景観地区チェックリスト、屋外広告物チェックリスト</li> </ul> </p> |              |           |
| 部会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 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) ヨドバシ仙台第1ビル  |                         |                                 |        |              |                          |    |                         |                                 |
|------------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------|--------|--------------|--------------------------|----|-------------------------|---------------------------------|
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>杜の都の環境をつくる条例に基づき緑化計画について検討を行った。なお、令和3年10月28日付で同条例に基づき認定を行っている。</p> <p><b>2. 検討内容</b><br/>(1) 緑化計画面積</p> <table border="1"> <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>15,432.59 m<sup>2</sup></td> <td>7%</td> <td>1,080.28 m<sup>2</sup></td> <td>1,538.01 m<sup>2</sup> (9.96%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 緑化内容<br/>9階及び10階の屋上に低木やセダム類による緑化をしている。敷地南側の地表部では落葉樹や郷土種を中心に緑化している。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>緑化面積の大部分を占める屋上緑化について、適切な維持管理を行うこと。</p> <p>&lt;参考図面等&gt;<br/>P.79~81 図9-1,2,3 緑化計画図</p> | 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) | 15,432.59 m <sup>2</sup> | 7% | 1,080.28 m <sup>2</sup> | 1,538.01 m <sup>2</sup> (9.96%) |
| 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)                    |        |              |                          |    |                         |                                 |
| 15,432.59 m <sup>2</sup>           | 7%   | 1,080.28 m <sup>2</sup> | 1,538.01 m <sup>2</sup> (9.96%) |        |              |                          |    |                         |                                 |
| 部会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 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：総括分会 | 課 名：商業・雇用支援課 |
|------------------------------------|--|----------|--------------|
| 店舗名                                | (仮称) ヨドバシ仙台第1ビル  |          |              |
| 検討経過<br>及び内容<br>(住民等の意見に関する検討を含む。) | <p><b>1. 検討経過</b><br/>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3年8月20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。</p> <p><b>2. 検討内容</b><br/>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に、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。</p> <p><b>3. 留意すべき事項</b><br/>なし</p> <p>&lt;参考図面等&gt;<br/>なし</p> |          |              |
| 分会の意見の有無                           | 有り ・ <input type="checkbox"/> 無し   |          |              |
| 意見の内容                              |  |          |              |