

第 85 回仙台市大規模小売店舗立地法専門委員会議事録

- 1 日 時 令和 5 年 2 月 1 4 日 (火) 10 時 00 分～11 時 00 分
- 2 場 所 仙台市役所本庁舎 2 階 第 1 委員会室
- 3 出席委員 委員長 岩動志乃夫
委 員 菊池輝、栗原由紀子、平井百香、北條俊昌、松八重一代
- 4 説明者 仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会 統括部会 (商業・雇用支援課)
同 交通部会 (道路管理課、交通政策課)
同 騒音・照明部会 (環境対策課)
同 廃棄物部会 (事業ごみ減量課)
同 街並みづくり部会 (都市景観課、百年の杜推進課)
- 5 関係機関 宮城県警察本部交通規制課
- 6 会議の経過
 - (1) 開会
 - (2) 議事
 - ① 個別届出案件
「ヤマザワ中野栄店」新設届出【資料 1】
 - (3) 閉会
- 7 傍聴者 0 名
- 8 報道機関 0 社
- 9 議事録 以下のとおり (発言は要旨)

議事詳細

①個別届出案件

■「ヤマザワ中野栄店」新設届出【資料 1】

(事務局) (資料に基づき、概要、説明会の実施状況を説明。)

(運用協議会各部会)

(資料に基づき、運用協議会各部会における協議内容を説明。)

(委員長) 仙台市は「部会の意見なし」とのことだが、ただいまの説明について、質問等があればお願いしたい。

(委員) 夜間に発生する騒音の最大値予測結果について伺いたい。対策前の騒音レベルが大幅に超過しており、車路 24/24' については対策後も騒音レベルが規制基準 45dB を超えている。規制基準は超過していいものではないと思うが、何か追加の対策を行う予定があるか。また、緑化面積のうち、壁面緑化が大部分を占めている。ヤマザワ中野栄店は 1,000 m² 以下で既に営業開始しており、今回追加の建物ができたので届出がなされたが、これまでは緑地がなく今回新たに設置したということなのか。壁面緑化は管理が難しく、その面積が大半を占めるというのは、杜の都仙台として求めている緑化を達成できるのか疑問である。考えを伺いたい。

(設置者) 騒音の基準について、車路 24/24' の対策後騒音レベルが 45.4dB であり規制基準の 45dB

を 0.4dB 超過しているとの指摘だが、騒音規制法上、小数点以下は四捨五入して算出するため、規制基準値内との判断で認められたものである。しかし、0.4dB 超過していることは事実なので、周辺住民と十分にコミュニケーションをとり騒音の問題が発生しないよう対応していきたい。緑化については、土地の制約がある中で壁面緑化の割合が高くなってしまっている。これまでヤシの繊維を使ったシートで対応していたが一部破損していたため、より耐久性の高いものに変更することとし修繕を行っているところである。将来的にも維持できるようしっかり管理を行う予定。

(委員) ヤマザワは今後も出店することがあると思われるが、今回の計画を拝見すると、最初は立地法の届出対象とならない店舗面積で、緑地面積をあまり考えずに出店し、その後店舗面積を増やして壁面緑化で対応する経営方針である印象を受けてしまう。騒音についても、緑化の種類によっては騒音対策になる場合もあると思うが、現状のフェンス緑化ではそれも難しい。また、騒音については、基準を超えるようなところには駐車スペースを設けないなどとする計画を立てることが必要ではないか。

(設置者) 今回の店舗に関しては、壁面緑化で計画を進めているので、壁面緑化を維持できるようにしっかり管理していきたい。今後出店する際は壁面緑化の維持管理の方法のほか、割合についても検討したいと考えている。騒音については、繰り返しになるが、45.4dB は数値上規制基準を超過しているが、四捨五入し規制基準値内に収まっている。現在営業を行っている中では自動二輪車の来店はほとんどなく問題は生じていないが、来店が全くないわけではないので、隣接する住民の方に影響がないよう対応していきたい。

(委員) 法律の基準を満たせばよいということであれば、このような議論の場は不要となる。他の店舗の状況も見ているが、壁面緑化がきちんと緑地として機能しているかということ、なかなか難しいという認識である。今後の出店の際も大部分を壁面緑化で対応しようというお考えなのだとしたら、考えていただきたい。

(委員長) 緑化については、資料「景観 16」の写真を見ると壁面緑化が枯れているように見受けられ印象が良くない。例えばアメリカの大規模小売店舗では、緑化したゲートを設けたり、プランターを地面に設置するだけでなくゲート上部から吊り下げたりなど空間を活用した見せ方をしている。今後緑化の際には工夫していただきたい。

(委員) 住民説明会の質問への回答として、「南側に居住している方へ配慮して、南側道路に出入口は設置しない計画としている。」と回答しているが、これは自主的に配慮したものか、それとも南側の住民から要望があったものか。

(設置者) 当初出店する際に南側への設置を予定していたが、出入口の周辺の住民の方とのやり取りがあり、南側には設置しないこととなった。

(委員) 搬入口も南側にあるが問題ないか。

(設置者) そちらについてはやり取りはなく、現在も設置しており問題ない。

(委員) B棟が出来る前の現状の駐車場マスの構成は同じであるか。

(設置者) 若干変更となるが、ほぼ同じである。

(委員) 原付、自動二輪の駐輪場は現状ここに設置されているのか。

(設置者) 新たに設置するものである。

(委員) その上で伺うが、今回この場所に駐輪場を設置しなければ、騒音の指摘が変わってくるの

ではないか。また、当該箇所は出入口2に近く、経路が直線ではないので場内で自動車と交錯する可能性があるが、なぜ今回この場所へ駐輪場を設置したか理由を伺いたい。

(設置者) 自動二輪については現状からほとんど利用されないと予想しており、設置する台数は少ない。また、店舗近くには設置可能な場所がないため、当該箇所へ設置した。出入口2からの進入車両との交錯の可能性についてであるが、もともと車両の駐車マスは現状と同様であり、今回新たに設置する自動二輪の駐輪場の箇所は車両が通行する想定ではないことと、そこを避けるように路面表示を行うことで対策している。

(委員) もう少し工夫すればもっと良い方法があったのではないかと思うが、代替案は検討したのか。

(設置者) 自動二輪駐輪場の設置場所は駐車場法の関係もあり、車路に面していないと設置できないため店舗前には設置できない。総合的に考えて今回の計画場所となった。

(委員) この計画では出入口2から入店した自動二輪と退店車両が必ず交錯するので、利用者、自動二輪の経路を確認しつつ、安全面に十分配慮して店舗の運営を行っていただきたい。また、添付図5について、今申し上げた駐輪場5、6に駐車する自動二輪等の経路が記載されていないので、今後出店する際はきちんと記載していただきたい。

(委員) 住民説明会で「建物裏側の搬入スペースが狭いようだが、問題ないか。」という質問に対し、「セリアの搬入車台数は少ないため問題ない」と回答しているが、セリアの荷さばき施設2について、11時台、12時台、13時台に計3台搬入車両がある予定だが、この時間帯にヤマザワ中野栄店の荷さばき施設1では1時間につき3台搬入車両がある。搬入車両が駐車している状況でさらに別の車両が入ることとなるが本当に対応可能か。

(設置者) 説明会時にも回答しているが、荷さばき施設1に搬入車両が停車している状況で荷さばき施設2の搬入車両が来ても車両の転回等の運営に問題はないことを確認している。

(委員) 荷さばき車両2に先に車両が停車していても問題ないか。

(設置者) 問題ない。

(委員) 狭いことには変わりはないため、安全上十分注意して運営していただきたい。

-----設置者退室-----

(委員長) 仙台市は「部会の意見なし」とのことだが、先ほどやり取りのあった、緑化の維持管理、自動二輪の駐輪場の事故対策および搬入スペースの安全管理については重要な指摘であると考えている。委員会としてどのような判断をするかご意見を伺いたい。

(委員) 今後も壁面緑化による緑化の計画が提出されることがあると思うが、壁面緑化の割合なども含めて仙台市としてどう考えているか伺いたい。壁面緑化を維持することは難しく、設置者が今後きちんと維持してくれるかということに対して我々が予測できるものではないので、例えば、市の方から壁面緑化の成功事例等を示し、それに沿って実施していただければ壁面緑化を認めるとか、そういったことがあるとこちらも安心できる。壁面緑化の質もいろいろあると思うので、指針を示していただけるとありがたい。

(委員長) これまで都市部で緑化のスペースがほとんどないような場合に、壁面緑化で大きな面積を確保したものを認めたことがあったと思うが、今回のような郊外の戸建ての店舗で、古い建物をリニューアルして新たに届出対象となるようなケースと同様に認めて良いの

かということはある。市で指針を示していただくとよいと思う。

(百年の杜推進課)

まず、先ほどお話のあった、資料「景観16」について補足する。写真の茶色の部分だが、枯れて茶色になっているのではなく、壁面緑化の土台となるヤシ繊維である。この土台が剥がれ落ちているので、先ほど設置者からより耐久性の高いものに取り換えるという説明があった。今回の案件については、大店立地法の出店計画が提出された段階で、既にヤマザワ側の敷地の緑化が完了済みであった。緑化の協議については、緑化率を満たすことは当然であるが、既に緑化実施済みの部分について変更が難しかったため、少しでも緑化の質を高めるため、一部に生垣や草花を交えたプランター等を設置してもらった。

壁面緑化の考え方としては、ガイドラインを作成しており、大きく3種類に分別している。1つ目は完成している緑化パネルを設置するなどの見た目の効果を重視した壁面緑化。2つ目は建物の大部分を覆い、省エネ効果を目的とした環境面に配慮した壁面緑化。3つ目は外周フェンスにツタを絡ませただけの緑化で、見た目の効果、断熱効果とも低く、緑化の質は評価していないが、緑化率の面積には規則上算定される。緑化の質の評価として地表面の緑化を優先しているが、あらゆるケースに対応するため、壁面緑化の割合に制限は設けていない。

今後のガイドラインの運用についてであるが、緑化の質は点数化して評価しており、例えば地表面を一定の割合で緑化したら10点、落葉樹を3割以上植樹したら5点、市の郷土種を何種類植えたら5点といったように協議の目安としている。壁面緑化についても、先ほどお話ししたような有効なものを設置する場合は10点で、フェンス緑化については加算しない。ただし、大店立地法の緑化の審査は、杜の都の環境をつくる条例にプラスして制限を設けているものではないため、何点以上でないと協議が成立しないとといった運用はできない。

(委員) 質的なものを定量的に数値化しているとのことで大変興味深いお話だったが、点数を公開することはないのか。もしあれば事業者の意識も高まると思われるがいかがか。

(百年の杜推進課)

点数の低い事例を公表するのは、事業者の不利益につながる可能性があるため難しいが、令和5年度から優良建築物緑化認定制度を新たに創設することとしており、現在の評価基準をもとに一定程度の緑化を行った建築物を市が公認、表彰、周知することで、事業者のモチベーションを高めていきたい。

(委員長) それでは、委員会としては以下の通り留意事項を付したうえで、「意見なし」とする。

【専門委員会の留意事項】

- ア 新たに設置する自動二輪の駐輪場について、駐輪する自動二輪と出入口2から出庫する自動車が交差する可能性があるため、場内の安全確保に十分に配慮すること。
- イ 荷さばき施設への車両の入出庫に関し、十分な安全対策を行うこと。
- ウ 夜間の来客車両走行音の対策のため、場内低速走行および自動二輪に対しては空ぶかしの防止を周知し、周辺環境に配慮すること。

エ 緑化面積の大部分を占めているフェンス緑化について、適切な維持管理に留意すること。