

第 43 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 平成 23 年 12 月 6 日（水）13 時 30 分～15 時 30 分
- 2 場 所 仙台市役所 2 階 第 2 委員会室
- 3 出席委員 委員長 木下淑恵
委 員 奥村誠、小貫勅子、齋藤文孝
- 4 説明者 仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会事務局（地域産業支援課）
同 交通部会（交通政策課、道路管理課）
同 騒音・照明部会（環境対策課）
同 廃棄物部会（廃棄物管理課）
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
あすと長町整備事務所
- 6 会議の経過
 - (1) 開会
 - (2) 議事
 - ① 個別届出案件
 - ・「(仮称) カワチ薬品あすと長町店」新設届出
 - ・「(仮称) あすと長町 1 街区商業施設」新設届出
 - ③ 報告事項
 - ・大規模小売店舗立地法に係る届出の状況
 - (3) 閉会
- 7 傍聴者 なし
- 8 報道機関 1 社（河北新報）
- 9 設置者 (仮称) カワチ薬品あすと長町店 3 名
(仮称) あすと長町 1 街区商業施設 3 名
- 10 議事録 以下のとおり（発言は要旨）

議 事

①個別届出案件

■「(仮称) カワチ薬品あすと長町店」新設届出

(事務局) (資料に基づき、「(仮称) カワチ薬品あすと長町店」の概要及び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検討内容を説明。)

(委員長) ただいまの説明について、質問又は意見があればお願いしたい。

(小貫委員) 今回の計画は駅に隣接したところに予定されているが、景観や駅利用者の利便の観点からどのような配慮をなされているのか。

(設置者) 外観面では、敷地内に第三者が勝手に入れないようにフェンスを設けている。フェンス自体も威圧感を与えないように生垣を設ける等配慮を行っている。

(小貫委員) 例えば駅利用者にとって利用しやすい位置に入口を設ける等の検討をされているのかうかがいたい。

(設置者) 駅利用者については、店舗敷地北側に歩行者専用の入口を設け、場内にも歩行者専用道を設け店舗入口まで安全且つ円滑に御来店いただけるような店舗計画としている。

(小貫委員) 自動車の出入口については元々街路樹があった箇所であり、それを移植してまで現在の位置に決定した経緯をうかがいたい。

(設置者) 北の市道側については、元々の街路樹等の配置をいかして出入口を設けたが、東の国道 4 号線側については出来るだけ交差点から離れた位置に設けるという観点から交通協議を行い、

現在の位置に設けた経緯がある。

(奥村委員) 駅に隣接しているということで店舗に関係ない駅利用者等による店舗駐車場の利用が想定されるが、どのような対策を考えているか。

(設置者) 通勤時間帯は主に店舗の営業時間より早い時間帯であり、店舗の営業時間以外は駐車場を閉鎖する対策を講じる予定である。

(奥村委員) 退店経路について変更があったようであるが、経緯をうかがいたい。

(道路管理課) 東方面へ向かう退店経路として、当初、新幹線の側道に沿って北上し、右折する経路であったが、同側道上にポールが設置され、物理的に右折できなくなったことから経路の変更を行ったものである。

(齋藤委員) どうしてこの場所への出店を決めたのか。

(設置者) 出店予定地南側に都市計画道路の予定があったこと、国道4号線から左折インでき、ターゲットとする高齢者・女性が入庫し易い立地であったこと、駅西側の住宅からの集客が見込まれ、コンパクト且つ低層の店舗計画であっても採算面の折り合いがつかず踏んだこと、等の条件を総合的に考慮した上で出店を決定した。

(齋藤委員) 例えば今回カワチ薬品が出店することに影響を受けて、新たに進出してくる店舗等は考えられるか。

(設置者) 一般論だが、当社の出店エリアに進出してくる企業としては、医療機関あるいは福祉関連の事業者が多い。

(奥村委員) このエリアには地区計画上どのような建築制限がかかっているのか。

(事務局) 駅直近の商業・業務等の立地エリアとして、工場、ぱちんこ、自動車教習所、倉庫業等の建築制限がかかっている。駅周辺に住宅も増えつつあるエリアにて住民の利便性がある施設の立地が想定されている。

(委員長) その他、質問がなければ設置者には退出してもらおう。

——設置者が退出する——

(委員長) 改めて各委員に本案件についての意見を伺う。

(齋藤委員) 出店用地は借地だが、どこの所有となるのか。

(あすと長町整備事務所) この土地は区画整理事業施工者である都市再生機構の保留地であり、一部に本件のように定期借地を設定している土地がある。

(小貫委員) 先に質問した街路樹の移植に関して、施設の立地の度に今回のように移植するというのであれば、元々の景観を損ねるといふことにもなりかねない。街路樹を避ける位置に入口を配置するのが検討のベースだと思うがいかがか。

(事務局) 基本的には交通の流れ、特に信号との距離、店舗敷地の範囲等を踏まえての検討となると考える。今後、御指摘の観点も踏まえて協議を行っていききたい。

(奥村委員) 国道4号線側の出口について、現在の位置だと、直接右折レーンに行こうとする自動車がいるのではないか。また、南側の敷地に新たな店舗計画が出た場合、そちらの出入口との関係で支障が出るのではないか。今後については、このような要素についても、よく考えて協議を行っていただきたい。

(事務局) 一義的にはどういう敷地計画にするかという設置者の考え方が前提であるが、今後、敷地南側に都市計画道路の予定もあり、将来的に新たな店舗計画が出た場合は、その辺りも踏まえ協議を行っていききたい。

(小貫委員) 大規模小売店舗立地法の範疇をはずれることは十分理解するが、そもそも想定している施設等の立地を誘導するような都市計画となっているのかという思いがある。土地をどう高度利用していくかという観点から、例えば容積率による制限等を検討する余地があるのではないか。

(事務局) 地区計画やマスタープラン等で概略としてある程度の制限を設けている中、本当にそこまで枠をはめた形にする場合、土地の所有者との関係で問題もある。御存知のように区画整理

- 事業の場合、土地所有者の立場からは、なるべく早くに換地処分したいということになる。
- (あすと長町整備事務所) 確かに当初のイメージでは、駅前について複合施設の立地を想定していた部分もあるが、短期的には整備が終わった土地をそのまま空けておくということの方がふさわしくないと考えている。当方としては、あすと長町の区画整理事業は継続中であり、今後長いスパンで段々とあるべき姿に整備していきたいと考えている。
- (委員長) いろいろと意見がでましたが、大規模小売店舗立地法の観点からはこの案件に対しては、意見なしとしたい。
- (事務局) 本案件については、御指摘いただいたように自動車の出入の部分で留意事項があるので、事務局の方で、口頭で済ませるか留意事項として通知するか判断を行い、後日、通知案を委員の皆様にお示しした上で、設置者に通知することとする。

■「(仮称)あすと長町1街区商業施設」新設届出

- (事務局) (資料に基づき、「(仮称)あすと長町1街区商業施設」の概要、住民意見への対応状況及び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検討内容を説明。)
- (委員長) ただいまの説明について、質問又は意見があればお願いしたい。
- (齋藤委員) 騒音対策の観点から駐車場内の自動車走行の10km/時制限及び屋上駐車スペースの22時～翌8時30分までの閉鎖についてお話があったが、具体的にどのように運用を行う予定か。
- (設置者) まず、10km/時制限の件であるが、立体駐車場は直線長が短く、実際にスピードが出せない構造となっている。また、屋上駐車場の閉鎖については、スロープののぼり口にカラーコーンを置き、物理的に通行できないようにする。
- (齋藤委員) 未定の小売業者について、現時点の状況はいかがか。
- (設置者) スポーツに関連したところということで、色々と声掛けさせていただいているが、現時点で契約に至ったところはない。
- (齋藤委員) 駐車場は機械式で有料にするとのことであるが、採算はとれるのか。
- (設置者) 駐車場の有料化については、店舗利用者以外の駐車を制限するという観点からであり、それ自体を商売にしようという意図ではない。例えば、店舗利用者には買い物金額に応じて駐車券サービスを行う等の対応を考えている。
- (小貫委員) 自動車の出入口について、位置の決定と出と入を分離した理由を各々うかがいたい。また、駐輪場について、駅も近いということで、店舗利用者以外の駐輪や乱雑に置かれるといったことが想定されるが、どのような対策を講じる予定か。
- (設置者) まず、出入口の配置については、なるべく敷地内で滞留長を取りたいということで、交差点からの距離や歩道側の制約である街路灯、案内表示版、街路樹の位置を踏まえ、総合的に検討した結果、現在の位置に決定した。
- 出と入の分離については、一箇所にした場合、近隣店舗の例で入庫待ちの自動車が道路にあふれた事例や、事故が起きた際に封鎖され入庫車両が物理的に出られなくなってしまうという県警からの助言を踏まえ、分離することとした。
- 乱雑な駐輪対策としては、注意喚起の看板の設置を予定していたが、駅利用者等の駐輪については想定していなかったため、検討の上、対策を講じたい。
- (奥村委員) 駐車場の設計で1階平面駐車場の出庫と2階への入庫車両が交差する箇所があるが、どのように検討されたのか。
- (設置者) ここの出入口は一般客の自動車の他、営業時間外の荷さばき車の転回も考慮する必要があった。試行錯誤の結果、平面駐車場の出庫をどうするかという点に着目し、2階駐車場への入庫車両を制御すれば円滑に流れるということで現在の形に落ち着いた。
- (奥村委員) 1階平面駐車場の出庫について停止線からクランク上になっているので、例えばこれなるべく直進できるよう車路を北東方向に向かって斜めに変更できないか。

(設置者) ライン引きで対応可能できるか検討する。

(小貫委員) (店舗西側の) 歩道に面して植栽が予定されているが、人が歩くと荒れてなくなってしま
うので、広場との一体性を考慮して舗装にしてはどうか。

(委員長) その他、何も設置者に質問がなければ設置者には退出してもらおう。

——設置者が退出する——

(委員長) 改めて各委員に本案件についての意見を伺う。

(小貫委員) 未定の小売業者について、どのように取り扱っていくのか。

(事務局) 未定区画は面積的にそれほど小さくなく、メンテナンスはあくまでゼビオスポーツとい
うことで、開店までに決定次第なるべく早く届出するよう指導していきたいと考えている。

(齋藤委員) 本件の場合、法の届出者となる建物設置者と実際の店舗運営者が異なっており、周辺地
域の生活環境の保持という法の趣旨がきちんと確保されるのか懸念がある。

(事務局) 最近、店舗側が土地を含めすべてを所有して営業するというのは少なくなってきており、
お互いのリスク分散という観点で、本件のように店舗の運営者と建物設置者が異なるという
事例が出てきている。

また、既存の店舗においてもテナントの入れ替えということで、当初の小売業者が退店し、
設置当初の想定と異なる小売業者に変わってしまうということは起こりうる。

こうした点も含めて、法の運用主体としてとして、今後も周辺地域の生活環境の保持につ
いてきちんと設置者の方に働きかけていきたい。

(小貫委員) 駐車場の出入口に関して、今は自動車側の視点で検討されており、歩道をどう安全に保
とうかといった歩行者側の視点が不足している。もっと言えば、あすと長町が目指している
まちづくりという観点から、本当は敷地単位で都度出入口を検討するのではなく、計画段階
からまちとして自動車の出入口をどこに設けるのかという議論を予め行うことが必要ではな
いか。

(事務局) 区画整理も含めて、現状は最初に道路・歩道ができあがり、そこに何を立地させるかとい
う流れになっている。委員の皆様から、本来は街区毎でなくて、区画整理事業のなかで全体
としてどういったまちづくりを目指すのかを決め、それに基づいて自動車の交通、歩行者の
動線を考えていかなければならないという意見をいただいているところではあるが、あすと
長町については、道路等、大体は出来上がってきているのが現実であり、難しいと認識して
いる

(奥村委員) 最近感じるのは、本市だけでなく財政上の制約と雇用への貢献の話が出ると自治体が弱
腰ということ。駅前でもあり、目指すべきまちの考え方に合わない施設であれば、結構とい
うスタンスでも良いのではないかな。

(委員長) そのほかに意見が無ければ、先ほど検討事項としてあがった2点について状況報告を後日
得ることとし、この案件については意見なしとしたい。

(事務局) 検討事項としてあがった、1階平面駐車場からの出庫ルートと店舗西側の植栽については、
留意事項として設置者に検討状況の報告をさせ、改めて委員の皆様にお示しする。

②報告事項

■大規模小売店舗立地法に係る届出の状況

(事務局) (資料2に基づき説明)

(奥村委員) 次回の委員会の開催予定はどうか。

(事務局) 資料P30の新設欄を参照いただきたい。案件としては、(仮称)ヨークタウン愛子、テック
ランド仙台太白店、(仮称)ヤマザワ中山店の3件で、時期的には1月下旬の開催を予定して
いる。