

第44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24年1月30日(月)13時30分～16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 内田美穂、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
- 6 会議の経過
 - (1) 開会
 - (2) 議事
 - ① 個別届出案件
 - ・「(仮称)ヨークタウン愛子」新設届出
 - ・「テックランド仙台太白店」新設届出
 - ・「(仮称)ヤマザワ中山店」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 1社(仙台商工会議所)
- 8 報道機関 1社(河北新報)
- 9 設置者 (仮称)ヨークタウン愛子 4名
テックランド仙台太白店 5名
(仮称)ヤマザワ中山店 4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)ヨークタウン愛子」新設届出

(事務局)資料に基づき、「(仮称)ヨークタウン愛子」の概要、住民等意見への設置者の対応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)店舗の立地するエリアは小学校が隣接する等しているが、景観上どのような配慮をしているか。

(設置者)当該店舗は仙台市「杜の都」景観計画による市街地景観の郊外住宅地ゾーンに位置しており、景観計画の基準に基づき外壁の色彩等について配慮している。

(小貫委員)未定のテナントの状況如何。

(設置者)テナントについては震災の影響もあり未だ確定していない。今後決まり次第届出を行う。

(齋藤委員)計画では建物が2棟となっているが、わざわざ分けた理由は何か。

(設置者)敷地を横断する水路があったため、水路を挟んで北側と南側に各々建物を配置する計画となった。

- (齋藤委員) 騒音関係の影響については、実際に開業後がどうかということが大事となる。住民意見等への回答振りを見る限り、設置者の方にもそういった気持ちが読み取れるが実際どうか。
- (設置者) 委員のおっしゃるとおり、当社としても騒音等について届出時点はあくまで予想であり、やはり開店後が大事だと考えている。
- (齋藤委員) 荷さばきについても、通学時間と重なる朝の時間帯については音の面、通学児童の安全の面からは是非とも配慮していただきたい。
- (設置者) 鮮度の関係でどうしても朝の時間帯に搬入が必要なものもあり、これについては安全に十分に配慮し搬入を行っていく。逆に融通がきくものについては、搬入の時間帯に配慮して対応を行っていきたい。
- (内田委員) 配置図上、南側のテナント棟の脇に保育所専用の駐車場区画があるが。
- (設置者) 南側のテナント棟について届出時点の計画としては、1階が物販店舗、2階に保育所とクリニックが入る予定となっていた。今後、待機児童等の状況も踏まえ、見直しもありうる。
- (小貫委員) その場合、2階に物販テナントが入る可能性もあるのか。
- (設置者) 1階の状況を見ても、可能性としてはゼロに近い。
- (事務局) テナント棟については、現段階では決まっていないということであるが、仮に2階に物販が入るとなれば法の手続きが必要となる。
- (齋藤委員) 敷地南の国道側に車両の出入口を設けることは検討しなかったのか。
- (設置者) 南側の国道との間には2m以上の高低差があり断念した経緯がある。また、スーパーマーケットの特性からみて、我々の判断としては今の計画で出入口が少ないとは考えていない。
- (小貫委員) 店舗の敷地境界線の西側に歩行者専用道路とあるがどのような位置づけか。
- (設置者) 店舗敷地として計上できないため敷地境界線の外になっているが、土地所有者からお借りして開発でつくる歩行者専用道路となる。市道としての位置づけではない。
- (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) 敷地西側境界線の歩行者専用道路についてだが、敷地面積から算出する緑化面積にも影響が出てくる話であり、そもそも敷地面積からはずす扱いでよいのか。
- (都市景観課) 開発行為による道路であれば市には帰属しないが、建築基準法上はあくまで公共用に使用する道路として店舗敷地に入れないのが一般的である。
- (小貫委員) テナントが決まっていないということに対してどのように判断すべきか。
- (事務局) テナントについては震災の影響もあり決まっていないということで、今後決まり次第早急に届出をしてもらうように対応する。
- (奥村委員) 現状テナント棟は着工していないということで、当初はヨークベニマル棟のみのオープンになると思うが、開店時は特に混雑が予想されることから、駐車場についてはテナント棟側も使えた方がよい。
- (事務局) 駐車場としては、当然テナント棟側も使用しないと難しいと想定され、設置者側からしても委員と同じ考え方になると思う。
- (委員長) そのほかに意見が無ければ、この案件については意見なしとしたい。
- (事務局) この案件については、住民等の意見も踏まえ、開店後の状況について交通の問題も含め留意事項として通知するかを判断を行い、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。

■「テックランド仙台太白店」新設届出

- (事務局) (資料に基づき、「テックランド仙台太白店」の概要、住民等意見への設置者の対応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) 騒音について場内の速度制限を行うことで基準をクリアする計画となっているが、具体的な運用はどのように行うのか。

(設置者) 低速走行については、敷地内への看板の設置の他、店内におけるアナウンスや折り込みチラシ等で来店客への周知を図る予定である。

(内田委員) 来店経路を見るとやはり山田交差点での転回が避けられない計画であるが、特に長町方面からの来店客への案内をどのように行うか。

(設置者) 折込チラシやホームページの他、店内掲示等で御案内する予定である。

(奥村委員) 誘導経路について、実態としては既に近隣にイオンスーパーセンター等の大型店が立地しており、今回の新設により交通が新たに発生するという事にはならないと考えられるが、実態として、現時点で交通渋滞等の問題は発生しているのか。

(事務局) イオンスーパーセンターやケーズデンキ等の開店当初は混雑した例はあるが、現在は特定日を除いてそれほど渋滞が生じているわけではない。

(小貫委員) 店舗出入口についてカラー舗装する計画となっているが、景観上は歩行者仕様ではないため、例えばカラー舗装部分のキワまでポールを移設する等の対応はとれないか。

(道路管理課) 協議の中では検討した経緯もあるが、設置者からは荷さばき車両の出入の関係上、現計画とさせてほしいとの申し出があり、カラー舗装という対応となった。また、乗り入れ部については市の基準を満たしていることもあり、ポールの移設をさせるまでの指導は行っていない。

(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。

(奥村委員) 誘導経路として旧国道 286 号線を中心に計画しているが、当該道路は通学路等に指定された道路となっており、むしろ 286 号線の南側を誘導経路として山田交差点に北進する経路をとる方が安全性が高いと思うが、検討はされたのか。

(道路管理課) 検討は行ったが、南側の経路をとる場合山田交差点で右折することとなり、交差点で滞留が発生する恐れがあり、現在の経路となった。

(事務局) 検討事項としてあがった出入口のポール移設の件については事務局より設置者にお話をさせていただき、また、交通については開店後の安全対策等について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、設置者に通知を行う。

(委員長) この案件については意見なしとし、今事務局からお話が合った件について留意事項とするか検討を行うこととする。

■ 「(仮称) ヤマザワ中山店」新設届出

(事務局) (資料に基づき、「(仮称) ヤマザワ中山店」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。

(齋藤委員) 荷さばき施設 2, 3 について荷さばきの時間帯が 6 時～8 時 30 分と早朝となっている点と、6 t 超の搬入車両の搬入位置として施設 1 を計画していない理由如何。

(設置者) 荷さばきについては基本的に荷さばき施設 1 をメインにするが、生鮮品等で朝の時間帯の搬入が多いということで、来客用の駐車場内に設けた荷さばき施設 2, 3 を開店前の時間帯に使用する計画とした。また、搬入車両の件については、荷さばき施設 1 の形状上、大型車の進入が困難であるため、大型車用の搬入位置として荷さばき施設 2, 3 を計画した。

(小貫委員) 届出書添付資料中、景観-9 のパース図の店舗広告塔に照明がついているが、添付資料の

照明計画や照度分布図上は反映されていないようだが協議はなされているのか。

(環境対策課) 広告塔照明については協議対象に含まれておらず、添付資料上は反映されていない。

(設置者) 広告塔照明については、あくまで盤面を照らすものであり、外に向けて付けるものではないため、大きな影響はないと判断している。

(齋藤委員) 壁面緑化について、緑化面積の考え方はどのようになっているか。

(百年の杜推進課) 市の条例上、壁面緑化については壁面に設置する補助資材の範囲を緑化面積と捉えている。

(齋藤委員) 個人的な見解としては、つるは壁に生えるものではなく下から伸びるものであり、高木等と同じ捉え方でよいのかと思う、本来は体積等で考えるべきではないか。

(奥村委員) 出入口を現在の位置に決めた理由を確認したい。併せて、今の位置であれば信号が赤の間に車両を上手くさばかなくてはならないが、どのように誘導を行うつもりかかかいたい。

(設置者) 出入口について北面、西面は東北電力の私道であり、出入口設置の了解が得られなかった。その上で、南面については傾斜があり、比較的平らということで現在の位置となった。

また、誘導については入庫のためのミニ右折レーンを設ける他、混雑時には誘導員を配置し適切な誘導を行いたい。

(小貫委員) 壁面緑化について、当初は日当たりの関係で北側の壁面緑化は難しいという話であったが、現計画では北側も行うこととなっている。これは、日当たりが多少悪くても問題のないつた等に見直しを行ったということか。

(設置者) そのとおりである。

(齋藤委員) 壁面緑化については、いつまでに完成させなくてはならないといった期限みたいなものはあるのか。

(百年の杜推進課) 現行の制度上は期限までは設けていない。

(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) 今回の壁面緑化は比較的大掛かりなものとなるため、維持管理をしっかりと行っていただきたい。

(設置者) 維持管理についてはどこまで担保できるかという問題はありますが、一つには留意事項として通知し、必要に応じて報告を求めるといった方法が考えられる。

(奥村委員) 店舗広告塔が大きいような気がするが、景観計画の基準上はどのようになっているのか。

(都市景観課) 屋外広告物条例において一種から三種まで許可地域としてエリア分けしており、当該広告塔は同基準をクリアする計画となっている。当課からはもう少し小さくして欲しい旨を伝えしたが、設置者側からは視認性を高めるため基準ぎりぎりの大きさにしたいとのことで現計画となっている。

(委員長) この案件については意見なしとし、委員会のなかで話があった緑化の維持管理と広告塔照明の二点について留意事項とするか検討を行うこととする。

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)

(齋藤委員) 次回の委員会の開催予定はどうか。

(事務局) 案件としてはヨドバシカメラ仙台第2ビルとなり、年度内の開催を予定している。