

第49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25年4月26日(金)9時30分～11時45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 内田美穂
委員 奥村誠、小貫勅子、葛西まゆこ、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) 委員委嘱状交付式(任期:平成25年4月1日～平成27年3月31日)
 - (3) 委員長選出(内田委員)
 - (4) 議事
 - ① 個別届出案件
 - ・ 「ホームセンターコーナンあすと長町店」新設届出
 - ・ 「(仮称)ヨークベニマル仙台太子堂店」新設届出
 - ・ 「(仮称)西友台原店」新設届出
 - ② 報告事項
 - ・ 大規模小売店舗立地法に係る届出の状況
 - (5) 閉会
- 7 傍聴者 なし
- 8 報道機関 1社(株)建設新聞社
- 9 議事録 以下のとおり(発言は要旨)

議 事

① 個別届出案件

■ 「ホームセンターコーナンあすと長町店」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、住民等の意見がなかった旨を説明。)

(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) 仙台市は「市の意見なし」とのことだが、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) 建物の色は類似店と同じか。

(設置者) コーナンはベースカラーがブルーであり、大阪など関西ではブルー地だが、今回はトーンを落とした配色で景観に配慮している。

(委員長) 他に質問はありませんか。

(委員長) ないようなので、ここで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) 届出の交通量は周辺の街路(都市計画道路郡山折立線)が繋がっていない状況で検討を行なっているが、完成に伴い交通量は変化するのではないか。

(道路管理課) ご指摘の太子堂駅南側都市計画道路(郡山折立線)は届出時は未通だったが、4月に

開通した。開通に伴い、交通量が分散し、むしろコーナン周辺への影響は少なくなった。

(奥村委員) 個々の店舗で見れば影響は少なくとも、出店が積み重なることで町全体に影響が出る場合もある。個別店舗の与える影響のみで交通量を予測して本当に良いのか。立地法の枠組みが個別店舗ごとであることは理解しているが、その上で、エリア全体で誘導する方式、例えば交通量の見積もりなども、エリア全体として見通しを持って個別店舗への指導等を行なうべきではないか。

(道路管理課) 道路が未通の段階では交通量調査は出来ないが、予測交通量では開通の影響を見込んで検討した。また、エリアに複数の店舗が集中して出店しているが、開店後であれば交通量調査に反映され、開店前であっても可能な限り計画交通量を盛り込んでいる。

(奥村委員) その計画交通量は、周辺の開発が進むことを前提とした計算か。他店舗出店を考慮した数値か。

(道路管理課) コーナンは道路開通の影響の反映のみだが、本日の次の案件である(仮称)ヨークベニマル仙台太子堂店ではコーナンの計画交通量を加算した形で計算している。

(小貫委員) 後から出店したのを足してゆくと、先の店舗ほど得で、後の店舗ほど厳しくなる。

(奥村委員) 地域全体の影響が出ないようにするためには、地域全体の店舗面積を予測して計画交通量を設定し、そこから個店の出店計画の交通量をチェックする仕組みが必要では。現状だと、先に出店すれば交通量が少なくて簡単にクリアし、後から出店すると同じ規模でも交通量が多くなってクリアが難しくなる。

(小貫委員) 以前に仙台市と都市再生機構で、あすと長町のまちのイメージを決めたが(平成15年7月のあすと長町マスタープラン)、そこで決めたイメージを、実際のまちづくりにどう反映しているのかが見えてこない。立地法が個別店舗ごとの枠組みであるのは理解しているが、まちのイメージを反映した出店のコントロール、まちづくりのルールを考えないと、区画整理した意味がない。設置者ではなく仙台市の問題。市役所の中で分野を超えた組織を作るなりして運用していかないと、個別店舗の要件はクリアしても、まちづくりという点では問題が出てくるのではないか。

(齋藤委員) 騒音は基準値内で留意事項は特にない。緑化率はあすと長町が7%で、西友台原が14%だが、地域によって緑化率が変わる理由を教えてください。

(百年の杜推進課) 法定建ぺい率によって緑化率が決まる。あすと長町は法定建ぺい率80%なので、 $(1-0.8) \times 0.35=0.07$ という計算となり緑化率7%となる。

(齋藤委員) 理解した。

(委員長) いろいろと意見が出ましたが、委員会としては留意事項なしの市の意見なしとします。

(事務局) 了解した。

■ 「(仮称)ヨークベニマル仙台太子堂店」新設届出【資料2】

(事務局) (資料に基づき、概要、説明会の実施状況、住民等の意見がなかった旨を説明。)

(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) 仙台市は「市の意見なし」とのことだが、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。

(奥村委員) 南側の都市計画道路(郡山折立線)開通に伴い交通量は増えるのか。

(道路管理課) 東側の国道4号線(あすと長町大通線)のバリケードはすべて撤去され全面通行が可能となっている。南側の都市計画道路(郡山折立線)は左折レーンがさらに追加されており通行が楽になっている。

(奥村委員) 個別店舗で考えると出入口が東側1箇所では無理があり、南側にも1箇所設けなくてはならないが、左折IN左折OUTのため経路が遠回りになる。しかし、そもそも敷地の使い方やどこに出入口を作るのかは個別店舗ではなく仙台市としてあすと長町全体で考えていただき

たい。道路のつながり方も、滞留長も取れないとか、店舗ごとに出入口を設けることで歩道があちこちで切れて出入の車と歩行者が錯綜するなど、仙台市側でまち全体の使い方を考えてあらかじめ示さないと、各店舗の中で看板や誘導員配置しても解決出来ない問題もある。

(齋藤委員) 騒音の夜間最大値が、予測点「9-8」でオーバーしている。対策をとってもクリアできない。来客二輪車走行が原因だが、22時以降の深夜時間帯に何台来店する予測か。

(設置者) 通常ヨークベニマルでは自動車来店70%程度だが、近隣の類似店「ヨークタウンあすと長町店」は徒歩・自動車の来店比率が高い。長町駅前という立地によるものと考えている。同じように、本案件もJR太子堂駅前のため徒歩・自転車の比率が高いと判断している。50ccの原付は1割程度と多いが、自動二輪は数%と少ないため、影響は少ないと判断した。

(齋藤委員) 深夜時間帯、1時間あたり何台ほどの自動二輪車が来店する予測か。

(設置者) 深夜時間帯の22時~23時は、16台で予測しているが、実際はほとんどないと考えている。交通量調査でも暗い時間帯にスーパーに自動二輪での来店者はほとんどいない。

(齋藤委員) 4分に1台くらい。周囲が商業で住宅がほとんどないため、影響が少ない。

(小貫委員) 騒音対策として駐車場内10km/hとあるが、規制する方法は。

(設置者) 各出入口に徐行表示を行う。また、この敷地面積では自然と徐行となる。

(小貫委員) 他店舗の事例は。

(設置者) 平均速度で10km/h。特にカーブは減速する。

(小貫委員) 出店後、実際の速度は検証するのか。

(設置者) 騒音は検証しない。周辺住民から苦情があれば、調査等対策を図る。

(小貫委員) 届出書添付書類の景観チェックリストには「まちなみの連続性」にチェックがある。店舗建物を計画する際、隣の店舗(カワチ薬品)と駅(太子堂駅)とどのように連続性を持たせる配慮をしたのか。

(設置者) 店舗建物は、地区計画や景観計画の範囲内で計画したためクリアしていると考えている。また、太子堂駅から店舗は見えない位置にあり、隣店舗(カワチ薬品)は国道4号線を向いているため、建物としての連続性は難しい。西のJR高架側に寄せた配置で太子堂駅から来客がしやすいよう、車は東からも南からも入りやすいよう導線の配慮を行った。

(奥村委員) 駐車場の管理について質問する。太子堂駅の至近距離にあり、無料のため、駅利用者が通勤のために駐車する可能性がないか。それともパーク&ライドに協力する考えか。2階部分だけでも時間を決めて閉鎖する方法もある。どう管理するのか。

(設置者) 近隣類似店のヨークタウンあすと長町店は長町駅前に5年前開店したが、通勤等買物以外の利用はほとんど見られない。入口にゲートを設けたが、平日は稼動していない。平日は通勤時間外の9時30分や10時に開けるまで出入口を閉鎖するためと考えている。出入口外にある駐輪場はチェーン等で閉鎖する予定。

(齋藤委員) 地場野菜を売るとあるが、駐車場等で販売するのか。

(設置者) 店舗内に地場野菜コーナーを設けます。

(委員長) 他に質問はありませんか。

(委員長) ないようなので、ここで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) 多くの店舗が集中し、それぞれ自動車出入口があると歩道が切れ、歩いて楽しいまちあすと長町のイメージではなくなる。駐車場を隣地で共同にして自動車乗り入れを少なくするなど市でコントロールする方法を考えていただけませんか。

(齋藤委員) あすと長町のイメージでは緑地がつながり緑道となるはずだった。ペDESTリアンデッキのようなイメージでお店をまわれるような、駐車場を含めて方法を考えられないか。

(事務局) あすと長町全体のまちづくりについては地区計画等で誘導しているが、その枠内に収まっ

ていれば地権者次第となる。立地法は個別店舗の出店という枠組みで対応せざるをえない部分もある。その中で、あすと長町整備事務所がこの地区のまちづくりの総括課となっているので、そことも相談し、次回そのあたりの考え方を整理してご説明したい。

(委員長) 毎回あすと長町の案件が出るたびに同じ議論になる。仙台市としてトータルで考えて欲しい。復興事業や、あすと長町という広いエリアを、まちづくりという視点で見て欲しい。

(事務局) あすと長町にはこれからイケア、新市立病院の建設が控えている。仙台市としての対応を庁内でも議論して参りたい。

(委員長) いろいろと意見が出ましたが、(仮称)ヨークベニマル仙台太子堂店に関しては、委員会としては留意事項なしの市の意見なしとします。

(事務局) 了解した。

■「(仮称)西友台原店」新設届出【資料3】

(事務局) (資料に基づき、概要、説明会の実施状況、住民等の意見がなかった旨を説明。)

(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) 仙台市は「市の意見なし」とのことだが、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) 建物の建替えの理由は。

(設置者) 震災によるもの。

(小貫委員) 住民説明会の質疑5だが、実際西側からの入庫が多いのか。

(設置者) それほど多くはないが、住民説明会参加者が西側住民であるためと考えている。

(齋藤委員) 今まで3階建てだったのが1階建てとなる。その結果、東側の幹線道路の音を建物が遮蔽していたのがなくなり、住民はうるさく感じることで、騒音に対する感度が高まると考えられる。まして住居専用地域で24時間営業の店舗であり、慎重に営業頂きたい。

(設置者) 分かりました。

(齋藤委員) 騒音対策として8km/hとし、南側に出入口は設けないとあるが、遮音壁設置など物理的対策は取らないのか。特に深夜帯対策が必要ではないか。

(設置者) ドアの開閉音や話し声は深夜帯のクレームが多いと考えているため、案内等で対応する。

(小貫委員) 駐車場内8km/hは具体的にどう制限するのか。

(設置者) 制限速度を表示する。また、敷地が狭いため速度を出さないと考えている。

(齋藤委員) バンプ(路面に凸凹をつけることで減速を図る)の設置は検討したか。

(設置者) バンプは通行時に音が出てしまうため採用しない。

(齋藤委員) 北側のみを利用させる対策は。

(設置者) 南口は閉鎖する。

(奥村委員) 建物の配置を変えて、県道からの引き込み線を作ることで安全性を確保すべきでは。

(設置者) 検討はしたが、敷地の東側が近隣商業地域、西側が第一種低層住居専用地域のため、建物の過半が近隣商業地域にないと店舗が建てられない。そのため、敷地東側に建物を建てざるを得ず、引き込み線を作る余地がなかった。

(奥村委員) それでも、荷さばき施設を敷地西側まで下げれば、荷さばき施設の位置に東側県道からの引き込み線を作ることが出来るのではないか。

(設置者) 検討はしたが、必要な店舗面積が取れないため、届出の計画とした。

(委員長) 他に質問はありませんか。

(委員長) ないようなので、ここで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) 道路側に建物を建て、住宅側を駐車場とする理由として、道路側が近隣商業で建物が建

てやすいためとのことだが、騒音面で考えると住宅側に建物を建てさせられないのか。

(事務局) 住居側は第一種住居専用地域となっており、この店舗建物は建てられません。

(葛西委員) 用途地域の問題だが、以前建物があったことから、判断の余地はないのか。

(事務局) 既存不適格のため、建替えに際しては用途地域の制限がかかります。

(小貫委員) 騒音に関しては予測値が問題なくとも、8km/h の表示など実現性に不安がある。

(齋藤委員) 開店後に事後確認が必要では。

(環境対策課) 何かの機会に確認します。

(事務局) 苦情等があれば事務局としても現地確認を行っており、問題がありそうな場合は回答義務のある法 14 条報告を徴収いたします。

(小貫委員) 8km/h にしたら予測値がクリアとなるのだろうが、実現性が疑問。

(葛西委員) 担保する手段がなければ、言った者勝ちになる。24 時間営業でもあることから、市からも指導していただきたい。

(奥村委員) 8km/h にしたいなら、5km/h と表示すべき。

(齋藤委員) 騒音を留意事項としていただきたい。

(委員長) いろいろと意見が出ましたが、大規模小売店舗立地法の観点からは、騒音に関し留意事項として検討をお願いしたい。

(事務局) 了解した。御指摘いただいた内容について、検討状況を踏まえて通知案を作成し、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【資料 4】

(事務局) (資料 4 に基づき説明)