

第50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7月2日(火) 14時00分～16時00分
- 2 場所 仙台市役所6階 第1会議室
- 3 出席委員 委員長 内田美穂
委員 奥村誠、小貫勅子、齋藤文孝(葛西委員欠席)
- 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(廃棄物管理課欠席)
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)ゼライスタウン」新設届出

【専門委員会意見】

「市の意見なし。未定テナントの決定後の報告と影響の事後確認、小学校への配慮、騒音対策等について留意事項とする。」
 - ② 報告事項
 - ・ 大規模小売店舗立地法に係る届出の状況
 - (5) 閉会
- 7 傍聴者 なし
- 8 報道機関 なし
- 9 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)ゼライスタウン」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、住民等の意見書及び設置者の回答を説明。)

(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。

(齋藤委員) ①隣接する若林集合住宅の規模、駐車台数は。

②意見書への回答で「やむを得ない場合に限り防音フェンスを設置する計画」とあるが、やむをえない場合はどのようなケースか。

③B棟の若林小学校に隣接する箇所は緑化フェンスになっているが、遮音壁にできないか。

④ハンプで速度を落とす計画とあるが、ハンプ通過の際に音が出ない工夫はあるのか。

(設置者) ①152戸(世帯)の8割にあたる122台。

②騒音低減をはかる必要があれば防音壁設置する。具体的にはB棟の室外機が密集する北東住宅地側(5)に3メートルの防音壁を設置する。

③B棟の荷さばき施設のある南東小学校側(6)は緑化用のメッシュフェンスの計画。

④プラスチックハンプだと音がするが、今回はアスファルトでのハンプとして音が出ない工夫。

(齋藤委員) ①集合住宅駐車場が世帯数8割とのことだが、残り2割が店に駐車しないか。

- ②緑化フェンスは構造的に金網か壁か。
- (設置者) ①仙台市との協議により8割としました。店舗側でも管理スタッフが夜間は施錠し巡回するなど、時間外駐車を避ける対策を行ないます。
- ②メッシュフェンス、金網です。
- (奥村委員) 県道との取り付き方に関連して、側道と県道の間をつながり。店舗前面道路の西側交差点の信号の有無を確認したい。
- (設置者) 国道(4号線バイパス)方面(東側)からの誘導経路は、県道左折→側道→出入口1左折IN・左折OUTの計画。河原町方面(西側)からの誘導経路は、県道右折→側道→出入口2左折IN・左折OUTの計画。帰りは西側交差点から、国道方面へは右折、河原町方面へは左折で誘導する。信号は、西側にある押しボタン信号を、西側交差点に移設する予定となっている。交通解析は信号の有無2パターンで行ったが、どちらのパターンも渋滞しないとの結果。
- (小貫委員) 側道は店舗敷地への出入りや安全性の面から考えると東から西への流れだけで十分ではないか。
- (設置者) 店舗来客については東から西への流れのみとするため、出入口1に右折入庫出来ないよう県警の指導で側道センターライン部にポストコーンを設置する。
- (奥村委員) 市では側道を一方通行にする考えはないか。
- (道路管理課) 県警とも相談の上、店舗西側の住民が東に抜ける利用があるため規制できないと判断した。ただし、県道(センターライン部)にポストコーンの設置により側道右折がしにくくすることでコントロールする。また、側道側(西側)交差点にも信号設置・横断歩道設置の計画があり、安全に配慮。
- (奥村委員) 敷地内側の問題として、出入口3の必要性は。C棟の配置を変えれば出入口は2箇所で済むと思うが、理由を聞きたい。
- (設置者) 敷地の間口が狭い。C棟を県道から見える位置に置きたい、また、荷さばき車両導線を来客導線と切り離して裏に通したいため。
- (小貫委員) A棟、D棟、サービス店用地は決まっているのか。
- (設置者) A棟は医療関係や飲食を想定しているが、テナント未定状態。D棟もテナントと合意に至っていないので現状未定。サービス店用地もまだ建築予定がない状態。F棟はテナントは決まっており美容室の予定だが、用地が復興公営住宅の工事車両の導線となっていることから、工事完了後に建てる予定。
- (小貫委員) ひとつの敷地に複数店が併設だが、建物間のデザイン調整はどう行なっているか。
- (設置者) 本件はデベロッパーがいないため総合調整が難しかったが、各店の設計や施工で調整した。店舗カラー以外でできる調整をした。外構は1社で設計しており調整している。
- (小貫委員) どこを調整修正したのか。
- (設置者) 配置上、ファサードが綺麗に揃うように位置調整をした。トーンの調整は難しい。緑化は店舗前面、道路側行なうなど外構で調和をはかった。
- (小貫委員) 未定棟のデザイン調整はどのように行なう予定か？
- (設置者) A棟、D棟は1社施工の予定であり設計と連絡調整する。
- (委員長) 食品加工がスーパーマーケットの中にあるが、廃棄物保管施設に関して「臭気問題が発生した場合、風向きによっては対応します」との記載があるが、具体的な対応は？
- (設置者) B棟(スーパー)は室内保管する。空調で腐敗臭ないように設計。大きな臭気は出ない。C棟は薬品なので臭気は出ない。E棟は日用品なので臭気出ない。もし何か問題が起きたら住民の意見を聞いて対応する。
- (齋藤委員) 名称は(仮称)のままか、新たにつけるのか。
- (設置者) 敷地所有者であるゼライスの名称を使う。地域では知名度がある。
- (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。

(齋藤委員) 集合住宅前に県道につながる道路が出来ることで、住民の利便性は向上する。

(小貫委員) 側道は、地域住民のため双方向にしつつ、店舗としては一方通行扱いに出来るのか。

(奥村委員) 側道は東から西への一方通行として、歩道を拡充した方がよいのでは。

(道路管理課) 県警とも打ち合わせしたが、側道東側に既存地域店舗があり、そこへのルートを塞ぐことが出来ないという判断となった。

(齋藤委員) 騒音面で言えば、準工業地帯なので騒音基準がゆるい。しかしそこに市は若林小学校をつくっている。工場から集合住宅と店舗になる。小学校もあるので、準工を見直しては。

(事務局) 設置者より補足説明があった。騒音をおさえるための10km/h制限は路面標示で対応するとのこと。

(小貫委員) 事前協議では河川側に高木を植える計画があったが、河川管理者から土手近隣に木を植えることがNGであるとの指摘があり止めた経緯がある。広瀬川周辺の景観として考えると河川側に高木があったほうがいい。木があった方が土手も固まるのではないかとの思いもある。土手からどのくらい離れたら植えられるなど、ルールを詰めて欲しい。

また、河川側から敷地に入出入り出来ないのも残念。これも河川管理者、国交省との調整になるのだろうが、検討いただきたい。

(齋藤委員) 先ほどの隣接集合住宅の駐車場の話したが、夜間施設とは逆に、営業時間外(夜間)は住民の通勤車両の駐車場に活用することで地域貢献する、という考えもあるのではないか。

(小貫委員) 本件に限らず複数建物の開発が多い。もう少し建物間でデザイン調整、全体として評価する仕組みが必要。

(齋藤委員) テナント未定の棟については、駐車場の台数も併設施設については2割未満までは増やさなくてよいことを利用して台数少なめにしていないか。

(事務局) 未定の棟も物販、非物販で面積を届出しており、台数を算出している。非物販棟に物販テナントが入る場合は増床となるので、必要台数も増えることになる。

(奥村委員) 出来た数の駐車場の使い方を報告させ、調査し、ノウハウを市がためるべき。

(事務局) 事後のチェックは逐一しているが、更に深めたい。

(奥村委員) A棟、D棟など、テナント未定の箇所については、開店後の確認が必要だと留意事項で言い、問題が起きていないか事後的報告を上げさせる必要がある。

(齋藤委員) 小学校に特段の配慮を、と留意事項に加えて欲しい。

(委員長) いろいろと意見が出ましたが、委員会としては、未定テナントの決定後の報告と影響の事後確認、小学校への配慮、騒音対策、を留意事項とした市の意見なしとします。

(事務局) 了解しました。

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2】

(事務局) (資料2に基づき説明)