

第 52 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 12 月 18 日（水）14 時 00 分～16 時 15 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、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）
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
 - ・ 「selva（セルバ）・アリオ仙台泉店」変更届
【専門委員会意見】
「委員会としては意見なし。留意事項として、建物周辺に新たに設置する駐輪場にかかる安全性確保や景観を損なわないよう設置者に求める。」
 - ・ 「仙台駅ビル エスパル」変更届
【専門委員会意見】
「委員会としては意見なしとするが、自動車交通量抑制に向けた公共交通機関利用促進策の徹底を留意事項として強く求めるべき。その他の留意事項として、交差点 C 付近が混雑した場合には、交通誘導員の配置や隔地の提携駐車場への誘導等の措置を取ること、東西自由通路部分に吸音処理を施すこと、景観に関し周辺との調和については関係者及び市民に対して事前に十分な情報提供を行うことを設置者に強く求めることとする。」
 - ② 報告事項
 - ・ 大規模小売店舗立地法に係る届出の状況
 - (5) 閉会
- 7 傍聴者 なし
- 8 報道機関 1 社 河北新報社
- 9 議事録 以下のとおり（発言は要旨）

議 事

① 個別届出案件

■ 「selva (セルバ)・アリオ仙台泉店」変更届出【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) 届出書2ページの店舗面積とその他施設の面積合計が延床面積と一致しない部分と、selva (セルバ) の廃棄物保管施設の容量が453 m³から25.96 m³に減少している理由、現状の2.5m×6mの駐車マスの有無について説明を求める。

(設置者) 延床面積についてはその他施設、共用施設等も含んでいる。

(廃棄物管理課) 廃棄物保管施設については、以前の届出に問題があったものと推測されるが、今回は改めて現状を踏まえ十分な容量を確保していることを確認している。

(小貫委員) 法律上求められる容量を伺う。

(破棄物管理課) 立地法指針上は12.23 m³である。

(齋藤委員) 変更前後の差異の説明を求める。

(設置者) 当初から店舗計画は変更しておらず旧大店法届出書類上の問題があったものと認識している。

(小貫委員) 実際問題なく使われていたのか。

(設置者) 以前届出を行った後に確認せず運用し、問題がなかったため見過ごしていた。

(交通政策課) 2.5m×6mの駐車マスについては条例が求める附置義務の台数の3割は満たしているが、立地法も附置義務条例に準じていることから届出台数の3割の基準を求めており、これは満たしていない状態である。

(小貫委員) 具体的な台数で説明願う。

(交通政策課) 附置義務条例上は30台であるが、立地法上は64台必要である。

(小貫委員) 立地法上求められる駐車場と駐輪場の必要台数を伺う。

(交通政策課) 駐車場が1,436台、駐輪場が858台である。

(小貫委員) 建物周辺部の駐輪場について、歩行者の安全面や景観の観点からも望ましくないと考える。必要台数を十分に満たしている駐車場の一部を駐輪場に転用してはどうか。

(設置者) 今回利用実態を調査したところ、自動車での来店者が多く、駐輪場については現状の設置台数で処理可能と判断される。附置義務条例上の必要により新たに設置するもので、巡回警備等により適切な運用に努めたい。現時点で駐車場の転用は考えていないが、今後の状況によって数台程度でかつ駐車場の形状等に影響がなければ検討したい。

(奥村委員) 駐車場について、利用実態調査の結果を踏まえ、現状利用されている台数を伺う。

(設置者) ピーク時の在庫台数で 1,135 台である。

(奥村委員) 2,153 台分の届出が必要な理由を伺う。

(設置者) 第 1～3 駐車場までは自社所有で 1,154 台確保しており、この部分でピーク時の在庫台数 (1,135 台) を充足している。(と考えているが、指針値で求める 1,436 台を充足するために) 今回はこれに契約駐車場の台数 (609 台、及び 390 台) を加算したもの (契約切れ対策として 2 箇所を届出)。

(奥村委員) 先ほどの駐車マスの話で、隔地駐車場を見直すことで確保できないか。

(設置者) 契約駐車場 (は自社所有ではないので) に対して駐車マスの引き直しは要求できないと考える。

(奥村委員) 複数の自社駐車場について、利用者に対し他駐車場の満空情報を伝えるなど効率的な運用に努めているか。

(設置者) それぞれの駐車場の入口に満空表示を行っている。

(奥村委員) 他の駐車場の満空情報を利用者にも周知できないか。

(設置者) ピーク時を中心に適切な誘導に努めたい。

(小貫委員) 上空通路接続に伴う看板やサインの変更は行ったか。

(設置者) 本年 4 月にイトーヨーカドーからアリオに店名が変わった際に東西の外壁に看板を設置したが、今回の通路設置に伴う看板等の設置・変更は考えていない。

——設置者退出——

(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) 駐輪場について、条例上の台数分設置が必要であるとのことだが、利用実態を踏まえると設置しても使われない見込みとの事。基準と実態の乖離が生じており市として条例の見直しを検討すべきではないか。

(道路管理課) 条例について現時点では見直す予定はないと担当部署から伺っている。

(事務局) 条例対象となる商業地域・近隣商業地域以外の区域における大型店については立地法上の運用で条例に準じていることから検討したい。

(小貫委員) 建物外壁沿いに設置される駐輪場はほとんどが原付自転車用である。このため歩道を原付が走行することで歩行者の安全性が懸念される。例えば原付でなく普通の自転車に限定することや、原付は駐車場の出入り口付近に集約するなど工夫の余地がある。

(道路管理課) 原付については車道に近いところに重点的に配置する等の工夫をしている。

(齋藤委員) 実際に既存の駐輪場に十分な余力はあるのか。

(道路管理課) 現地確認したところ周辺道路に放置されている自転車は確認されていない。

(小貫委員) 台数以外の観点も含めた設置基準を検討すべきと考える。

(事務局) 市としても考えていくよう担当部署に働きかける。設置者に対しては安全性の

確保を求めていくこととする。

(奥村委員) バイクはガソリンを積んでおり、消防の観点も含め外壁沿いに並べて問題がないのか。

(道路管理課) 他の店舗についても同様に設置しており、問題はないと考える。

(小貫委員) 敷地内の店舗配置によっても安全かどうかは異なるのではないかと。

(奥村委員) いずれ望ましい状態ではないと考えるので今後検討願いたい。

(小貫委員) 今回緑化について事前協議対象としていないようだが、こういった変更届を効果的に活用し設置者に対し必要な対応を求めていくべきと考える。

(委員長) 委員会としては意見なしとする。留意事項として、警備員による対応も含め駐輪場の安全性の確保と景観を損なわないよう設置者に求める。

■「仙台駅ビル エスパル」変更届出【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願いたい。

(小貫委員) 本届出案件は宮城野通りの景観形成地区のアイストップにあたる部分であり、西側の青葉通りから見ても景観的に変化が生じるものである。どういった考えに依って計画したか伺う。

(設置者) 既存部分も含め一体の建物として認識されること、現在計画中のオフィスビルも含め圧迫感が無いよう配慮した。

(小貫委員) 圧迫感への配慮につき具体的に説明いただきたい。

(設置者) 高層の建物であり、コンクリートの塊ではなく、縦のラインを強調して立体感あるデザインにする等意識したものである。

(齋藤委員) 東西自由通路についてはガラスが多く反響しやすい懸念があるため、歩行音等ができるだけ響かないよう吸音材の使用を求める。また上空にブリッジが複数設置されているがこの理由についても伺う。

(設置者) 床材については極力響かず歩行者に不快感を与えないよう配慮したい。上空通路は来店者の回遊性を確保するための通路であり、3階、4階に5本のブリッジとしている。

(小貫委員) ガラスの大屋根を設置するようだが、夏の日差しや冬の積雪への対策を伺う。

(設置者) 東西自由通路の南側に建物があり太陽光が直接通路に差し込むことがないものと考えている。歩行者には仙台の青空を十分堪能いただきたい。積雪対策としてガラスの強度は基準値の倍で設計している。

(小貫委員) 荷重への対策はわかったが、積雪による暗化への対策はどのように考えてい

るか。

(設置者) 屋根部分は勾配を設けており積もったままにはならないものと考えている。

(小貫委員) 冬季の光の確保につき対策を検討願いたい。

(設置者) 照明のみでも照度は十分確保している。

(小貫委員) 仙台の青空の魅力を謳うのであれば具体的な積雪対策につき検討願いたい。

オフィス棟の建設予定を伺う。

(設置者) 現時点では未定である。

(奥村委員) 西口駐車場の台数変更の理由を伺う。

(設置者) 実際の駐車台数は335台だが、届出上300台から218台に変更したもの。

(奥村委員) 自動車分担率は7.5%で認めた方が運用上適切ではないか。

(交通政策課) 7.5%の場合、計算上必要駐車台数が192台となり過分に減少する。より実態に近い形で自動車分担率以外の部分についても実態数値で計算し認めたもの。

(小貫委員) 東口駐車場について敷地南側に出入り口は設置できないか。

(設置者) 南側は道路に接していないため出入り口が設置できない。

(小貫委員) 接道のための土地購入は検討したか。

(設置者) 南側の土地所有者とは協議を行ったが、レンタカーについてのみ地役権を設定し通行の了解を得たところ。

(齋藤委員) 荷さばきを行う時間が4:00からと変更されている。届出に記載されている台数の車両が実際に入る予定であるか伺う。

(設置者) 現状の運営計画上はその予定である。

——設置者退出——

(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) 自動車分担率5.56%を認めるのであれば、公共交通機関の利用促進を確実に行うよう意見を出すべきと考える。また、意見なしとするのであれば、留意事項として強く求めるべきである。

(交通政策課) 事前協議の段階で設置者から自動車分担率について7.5%として提示されたが駐車台数が大幅に減少することとなった。そのため日来客数原単位等も含めすべて実態数値を適用したところ、駐車台数自体が分担率7.5%で計算した場合よりも増加したため今回自動車分担率5.56%の適用を認めたもの。公共交通機関の利用促進事例については、届出書の添付書類10頁に記載していただいている。

(奥村委員) 公共交通機関の利用促進とは例えば、買い物でポイントがたまる仕組みとし、そのポイントを公共交通機関使用時に利用できるようにする。また、駐車場を利用することで溜まったポイントを公共交通機関で利用できるようにする等、具体的な対応を示すべきだ。

(小貫委員) 住民意見にもあったように交差点Cについて実際に問題ないか。本来であれば駅前全体として将来を見据えた対策を検討しておくべきと考える。

- また、本届出では、線路（建物部分を除く）を敷地に含めず、建物（線路上も含む）面積を元に緑化基準面積としている。今後、判断基準につき検討されたい。
- （百年の杜推進課）基準面積について線路は除外としているが、なお検討して参りたい。
- （小貫委員）景観は定量的な判断よりも定性的な判断が求められる分、個々人の意見が決め手となる。今回の案件は単にひとつの建物ではなく仙台のまちの景観を左右する重要な案件であり、より多くの専門家による議論を経る必要があると考える。可能であれば景観総合審議会にも諮る方向で検討すべき。
- （都市景観課）景観総合審議会についてはエリアとしての景観形成に関する重要事項を調査審議する場であり、個別の建物について審議を依頼することはそぐわない。「景観計画区域に係る行為適合通知書」についても書類上のチェックにより基準を満たした案件に対し交付するものであり、あくまで努力規定のため強制力も弱い。ただし設置者に対しては今後も積極的な情報提供を求め、十分に協議を重ねていく。
- （奥村委員）本案件が増床扱いとなる理由を伺う。
- （事務局）既存店舗のエスパルと公道を挟まずにつながっているため新設ではなく増床となる。
- （委員長）自動車分担率抑制のための公共交通機関利用促進を委員会からの意見とすると、今後の事業着手日程に大きな影響がある。すでに設置者から公共交通機関利用促進に努力するという姿勢は示されているので、留意事項として記載し実行を強く求めるが、意見なしとするのが妥当と思われる。
- その他の留意事項として、交差点C付近が混雑した場合には、隔地の提携駐車場への誘導や交通誘導員の配置を行う等の措置を取ること、通路部分に吸音処理を施すこと、景観に関し周辺との調和については事前に十分な情報提供を行うことを設置者に強く求めることとする。
- （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3】

（事務局）（資料3に基づき説明）