

## 第 53 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 26 年 1 月 27 日（月）14 時 00 分～17 時 00 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

- ・ 「(仮称) IKEA 仙台」新設届

#### 【専門委員会意見】

「委員会としては意見なし。意見なし通知の記載事項は以下。

ア. 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に十分留意して、仙台市との協議に協力すること。

イ. 開店時は臨時駐車場を設け交通予測や交通誘導計画を作成して事前に関係機関と協議を行うこと。

ウ. 公共交通機関の利用促進のための具体策を十分に検討し仙台市に報告すること。

エ. 駐輪場は巡回する等の安全確保及び景観維持に努めること。

オ. 荷さばき場所における防音のための門型囲いの構造が確認できる資料及び照度分布図を関係機関に提出して協議し、周辺環境に悪影響は及ばないよう適切な措置を講じること。

カ. 車両誘導看板の設置について関係機関と事前に協議すること。」

- ・ 「仙台市松森複合施設」新設届

#### 【専門委員会意見】

「委員会としては意見なし。意見なし通知の記載事項は以下。

ア. 近隣小中学校の通学時間帯を確認し、安全に配慮した交通誘導計画及びその時間帯を避けた搬入計画を策定して適切な措置を講じること。また、交通誘導計画及び搬入計画策定に当たっては、事前に近隣小中学校及び仙台市に説明し、了承を得ること。

イ. 開店前に交通誘導計画を策定するに当たっては、事前に仙台市及び関係機関等と協議し、小売店舗ごとに開店日に間隔を空け、開店時は臨時駐車場を確保する等の対策を行うこと。

ウ. 敷地は住宅地に近接していることから、周辺環境への悪影響が予想される場合、又は苦情等が寄せられた場合には、騒音対策の見直しや対策の追加について近隣住民や関係機関と十分調整した上で、迅速かつ適切な措置を講じること。

エ. 駐車場は、騒音対策のために一部夜間利用制限を行うが、自動車が進入しないように適切な管理を行うこと。

オ. 敷地内東側には既存緑地があり、又敷地周辺に緑化を計画していることから、開店時までには緑化を完了の上、その後も適切な管理に努めること。」

## ② 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名
- 8 報道機関 1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

#### ■「(仮称) IKEA 仙台」新設届【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) 7月19日に提出された届出書だが、夜間騒音基準を大幅に超えている。その後、改善策を講じたとのことだが、具体的な説明を求める。また、保全対象側での予測結果だけでなく建物敷地境界での予測結果を伺う。本来、騒音規制法は敷地境界上のレベルを規制しているものである。また、P3' 予測地点の予測値が下がっているが詳細な説明を求める。

(小貫委員) 表3の台車の対策について、数値としてどのくらい低減したのか。また、現状の数値を伺う。

(設置者) 改善策について、当初の予測では、台車がフロア内の段差を乗り越える際に発生する衝撃音が規制値を超えるものと想定していた。しかし、荷さばき時にコンテナと建物を接続させ、接続部を門型の囲いで囲うことで荷さばき作業音が外部に漏れいしないよう改善した。よって、再計算後は予測していない。また、予測地点P3'は、自動二輪車の走行速度を10km/h制限とすることで予測値の改善が見

られている。

(齋藤委員) 予測地点 P3' について保全対象側でなく敷地境界上の予測結果を伺う。

(設置者) 当初は、敷地境界上で予測し 2.3 dB 超過した。しかし、保全対象側の敷地境界の 1 階高さ 1.2m で予測し直したところ 50 dB となった。

(齋藤委員) 表 2 では予測地点 P3 で 76 dB だが、予測地点 P3 についてはその後調べていないのか。

(設置者) 予測地点の設定を届出後から仙台市と協議し、位置を変えている。届出時の予測地点 P3 は来客の車両走行音の予測結果であり、車両走行音の直近部分に予測地点を設定していたため、出入口付近は防音対策が取れず 76dB と高い値になってしまった。しかし、予測地点を変更し、来客駐車場の出入口よりずれた地点で予測することとなった。

(齋藤委員) 仙台市内の出店では、まず敷地境界上の基準値を満たすべきである。

(設置者) おっしゃるとおりである。我々は全国で立地法の届出を行っているが、仙台市の今までの事例も考慮して予測を行っている。結果として、敷地上での基準を超過してしまうことについては本意ではない。夜間営業をする店舗での来客車両出入口で騒音基準を超過することは立地法でもやむを得ない場合があると考えられている。今回可能なものについては対策を取っているため、ご理解いただきたい。

(齋藤委員) 台車音については衝撃音が出ない方式に変更したということか。

(設置者) その通りである。

(齋藤委員) 門型囲い構造の資料提出を求める。

(設置者) 承知した。

(小貫委員) 自動二輪の走行速度を 10km/h に制限するとのことだが、具体策はあるのか。

(設置者) 場内の路面標示で徐行を促す。

(小貫委員) 他店でも同様の事例はあるのか。

(設置者) 既存店のデータはないが、今後、騒音抑制のための対策を検討していく。

(奥村委員) 必要駐車台数について、既存の船橋店の実態数値を使用しているが、船橋では鉄道利用が浸透しており、仙台とは状況が異なる。よって、開店時の渋滞対策、及び継続的に行う公共交通機関利用促進策について伺う。

(設置者) 渋滞対策は地元の方々からもご心配いただいております継続的に行っていくことを考えている。具体策として、臨時駐車場の確保、誘導員の十分な確保、特にオープン時は早めにサインを掲出することを考えている。看板については、概ね位置を決定している。また、公共交通機関利用促進策は関係機関と交渉しており、公共交通機関利用者への特典等を考えている。

(小貫委員) 店舗以外にサインを出すのか。また臨時駐車場の位置を伺う。

(設置者) 看板について、ザ・モール長町店方面からの車両に対して 4 箇所設置する。また、臨時駐車場はあすと長町内で交渉を進めているが詳細は未定である。渋滞が発生しないように台数の確保を責務として努めさせていただく。

(小貫委員) 臨時駐車場を設けた上での開店後数か月の交通予測はだせるのか。

(道路管理課) 臨時駐車場の計画が未定のため、そのような予測は出していないが、相談があれば協力する。

(設置者) 事前に臨時駐車場の目途がついたならば、県警や仙台市と連携して交通予測を行い、報告させていただく。

(小貫委員) 駐車場への誘導看板設置について、景観の面からも事前に確認させていただきたい。

(設置者) 承知した。

(奥村委員) 敷地西側からくる車両への対策が課題である。目前に店舗があるにも関わらず、敷地周辺を迂回させる経路設定となっているため、西側からの来店者用の臨時駐車場を確保することが望ましい。

(小貫委員) 店舗に設置する駐車場の誘導看板だが、大きさに配慮してもう少し小さくできないか。また、駅周辺のため、色を控えめとするなどの変更を検討いただきたい。

(設置者) 遠方からのお客様にも駐車場の位置がわかり、運転者がすぐに確認できるよう、現在の計画の色を採用している。誘導看板の「入口」という赤字についても、来店客入口にも同様に、赤字で日本語の標記を予定している。

(奥村委員) 「入口」とは、ここが店舗の入口だと示すときにつけるものである。駐車場については「P」や矢印のみあれば十分である。特に南東側の看板の記載は誤認を促す可能性があるため改善すべきである。

(設置者) 社内で再度検討していく。

(小貫委員) 駐輪場について、既存店の自転車の使用頻度を伺う。また駅利用者が利用する可能性が高いため対策を伺う。

(設置者) 数値は不明であるが、利用率は高くはない。また、対策としては駐輪場の緑化や巡回等を行う。放置自転車が多い場合は行政に相談しながら対策を検討する。

(小貫委員) 今後建設を行う場合は、建物内部に駐輪場を設ける検討をしていただきたい。

(齋藤委員) 夜間の騒音を軽減するためにトレーラーの荷さばき車両を夜8~9時に変更できないのか。県警による指導により早朝に実施するのか。

(道路管理課) 道路管理課では、特殊車両が公道を走行する時間帯の指導はしているが、荷さばき時間帯は指定していない。

(設置者) 安全面や効率性の観点から、来客の無い夜間に荷さばきを終えることが良いと考えている。

(小貫委員) 照度分布図の提出や協議は今後どのように進めるのか。

(事務局) 今週中に敷地境界線上の照度分布図の提出を求める。本市からの意見の有無を出す前に、周辺環境に影響がないかを確認させていただきたい。

(委員長) 設置者には、臨時駐車場の確保と場所の報告、騒音や照明、景観等で求められた資料の提出、公共交通機関利用促進策を市に提出すること等、東北地方に初出店ということから、最後まで十分に配慮していただきたい。

(設置者) 承知した。

——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) 駐車場の出入口で車両が歩道を跨いで出入庫することとなるが、交通量予測を出す時点で近隣のスーパー等までの歩道利用者を考慮しているのか。

(道路管理課) 敷地西側から近隣のスーパーへ行く歩行者は夕方の時間帯に多いようだが、歩道の交通量は出していないため不明である。

(事務局) 図面3建物北西側にJR長町駅があるが、そこから近隣スーパーに行くには中央分離帯があるため、線路側(西)又は大通り側(東)の2つの横断歩道を通ることになり、駐車場出入口側の歩道は通行しないと考えられる。

(齋藤委員) 騒音の事前協議が不十分であったことは問題である。

(事務局) 届出がされた時点で受領する義務がある。必要書類提出の協力について留意事項で言及することは可能である。

(齋藤委員) それをお願いしたい。

(委員長) では、委員会としては意見なしとする。意見なし通知には以下の事項を盛り込む。大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に十分留意して、仙台市との協議に協力すること。開店時は臨時駐車場を設け交通予測や交通誘導計画を作成して事前に関係機関と協議を行うこと。公共交通機関の利用促進のための具体策を十分に検討し仙台市に報告すること。駐輪場は巡回する等の安全確保及び景観維持に努めること。荷さばき場所における防音のための門型囲いの構造が確認できる資料及び照度分布図を関係機関に提出して協議し、周辺環境に悪影響は及ばないよう適切な措置を講じること。車両誘導看板の設置について関係機関と事前に協議すること。

(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。

■「仙台市松森複合施設」新設届【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お願いしたい。

(齋藤委員) 敷地南側住宅への騒音の影響が懸念される。複数台の車両の動きや壁際の室外機の設置等による合成音が考慮されているか。室外機は夜間も作動することから、住宅地に配慮した騒音対策への考え方を伺う。また、自家発電機の定期点検等で運転を行う場合、事前に住民への告知は行うのか。

(設置者) まず、騒音対策について、夜間作動する室外機、24時間作動する冷凍冷蔵機は、住宅と離れた駐車場側に集中して設置している。合成音による騒音の影響については理解しているが、予測地点(9)、(10)は自動車の走行音も含めたピーク値で

ある。今後、近隣住宅地から苦情等があれば基準値を下回っているとしても適切な対応をするつもりである。また、自家発電について、試験運転等を行う場合は近隣住宅へ告知し、ご理解いただくようにしていく。それでも苦情等がある場合は、さらに対応策を検討していく。

(齋藤委員) 騒音レベルは問わず、住民の苦情があれば対応したいとのことだが、苦情が出る前に現時点で室外機の日隠しを施すこと等を検討していただきたい。

(小貫委員) B棟2階屋上に室外機の設置をするとのことだが、2階建の住宅から見えるため景観に配慮していただきたい。

(設置者) B棟2階には従業員事務室・休憩室があり、住宅から屋外機が見えにくくなっている。C棟は駐車場に寄せて住宅との距離を離すようにしている。

(小貫委員) 住宅への配慮はしていただいたが、道路側からの景観の配慮はされているか。

(設置者) 駐車場及び道路側からは見えない位置になっている。C棟の正面の壁が立ち上がっているため、その裏に隠れるようになっている。

(小貫委員) 渋滞時のバスへの配慮はいかがか。

(設置者) 敷地西側の道路を通るバスは、朝夕の1本ずつしかなくピーク時間帯とは重ならないため心配はないと考えられる。

(委員長) 荷さばきは登校時間を避けるとのことだが、登校時間を調べて具体策を考えているのか。

(設置者) 登校時間帯の確認はまだ出来ていないため、これから確認し、登校時間を避ける搬入計画としていく。

(委員長) その内容は近隣の学校に説明しているのか。また、説明していないのであれば、学校側へ説明する必要があると考えるがいかがか。

(設置者) 建設工事については説明済みだが、搬入時間についてはこれからである。

(齋藤委員) なぜ都市計画道路予定地上に建設を行うのか。

(設置者) 当該店舗の最初の計画段階での聞き取りでは、都市計画道路の建設時期が未定であり、2階建以下であれば建設できることを確認した。地権者の事情や周辺住民の利便性向上のためテナントの誘致を行った。

(小貫委員) サインの高さは15mと計画しているが、住宅地への配慮から高さを抑えることはできないか。

(設置者) テナントの意見として、なるべく目立つようにしたいとのこと。今回の計画では南側の第一種低層住居地域からは離れているので威圧感はそれほどないと考えている。

(委員長) 3店舗のうち開店時の渋滞対策を伺う。

(設置者) 同時開店ではなく1店舗ごとに開店日をずらす予定である。その時には、各々の警備計画を立てる。

(委員長) 開店日の間隔、及び交通誘導計画について仙台市と協議するのか。

(設置者) 開店日は2週間以上空けるつもりである。また、交通誘導計画については仙台市と協議を行う。

(奥村委員) A棟は屋上駐車場があることから、この店舗の開店を早めるべきである。

(設置者) A棟ホームセンターから開店させる予定である。

(奥村委員) 敷地以外の駐車場は確保するのか。

(設置者) 店舗西側の道路を挟んで向かい側に臨時駐車場 100 台ほど確保を予定している。

(齋藤委員) 騒音について、住民から苦情が予想される段階から十分な対策するようにしていただきたい。

(設置者) 承知した。

(小貫委員) 夜間利用制限エリアの場所の確認、及び施錠等の管理方法を伺う。

(設置者) 図面 11 の 1 階駐車場北側の斜線部分と図面 12 屋上駐車場である。管理方法として、出入口にコーン及びバーを設置し進入できないようにする。

——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。

(齋藤委員) 設置者は騒音問題の発生が予想される場合、速やかに対応すべきである。この点は留意事項にしていただきたい。

(小貫委員) 既存及び計画されている緑地について、その管理を適切に行うことは留意事項としていただきたい。

(奥村委員) 夜間利用制限エリアを設けることや臨時駐車場の確保も重要だが、住宅に隣接する箇所は駐車場ではなく緑地とすることが望ましい。

(小貫委員) 車両出入口と通学路が交差していることから、通学時間帯の配慮が必要であるため、そこは留意事項にしていただきたい。

(奥村委員) その点は、具体的対策をすること、及び学校と協議の上、仙台市に報告することを求める。

(委員長) 委員会としては意見なし。意見なし通知には以下の事項を盛り込む。近隣小中学校の通学時間帯を確認し、安全に配慮した交通誘導計画及びその時間帯を避けた搬入計画を策定して適切な措置を講じること。また、交通誘導計画及び搬入計画策定に当たっては、事前に近隣小中学校及び仙台市に説明し、了承を得ること。開店前に交通誘導計画を策定するに当たっては、事前に仙台市及び関係機関等と協議し、小売店舗ごとに開店日に間隔を空け、開店時は臨時駐車場を確保する等の対策を行うこと。敷地は住宅地に近接していることから、周辺環境への悪影響が予想される場合、又は苦情等が寄せられた場合には、騒音対策の見直しや対策の追加について近隣住民や関係機関と十分調整した上で、迅速かつ適切な措置を講じること。駐車場は、騒音対策のために一部夜間利用制限を行うが、自動車が進入しないように適切な管理を行うこと。敷地内東側には既存緑地があり、又敷地周辺に緑化を計画していることから、開店時までには緑化を完了の上、その後も適切な管理に努めること。

(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)