

## 第 60 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 27 年 11 月 10 日（火）10 時 00 分～11 時 17 分
- 2 場 所 仙台市役所 2 階 第 3 委員会室
- 3 出席委員 委員長 齋藤文孝  
委 員 奥村誠、小貫勅子、中山正与、岩動志乃夫、高力美由紀
- 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（道路管理課、交通政策課）  
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（欠席）
- 6 会議の経過
  - (1) 開会
  - (2) 議事

### ① 個別届出案件

「(仮称)長町駅北部高架下店舗」新設届出【資料 1】

### 【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とする。

ア. 仙台市公害防止条例第 15 条により、空調室外機や冷凍室外機、キュービクル等の定常騒音については、敷地境界上で朝・昼間・夕・夜間の騒音の規制基準を遵守すること。

また、周辺の住民等から騒音や振動についての苦情等が寄せられた場合は、騒音等の状況を確認し、適切な対策を講じること（事業所の騒音や振動の規制基準・法令等を遵守）。

イ. 新たな交通渋滞の要因とならないように、積極的に公共交通機関の利用促進に努めること。

ウ. 駐車場及び駐輪場については、当該商業施設の利用者以外の利用により、当該商業施設の利用者が利用できなくなることがないように、十分配慮し、適切に運用すること。

また、店舗周辺の放置自転車は、景観を損ねるだけでなく、防犯上好ましくないため、定期的な巡回等により駐輪状況を把握し、適切に対処すること。

エ. 地元商店街との協調については、定期的に情報及び意見交換等を行うほか、当該商業施設の催事スペースを活用した取り組みなど、さらに連携を深め、長町地区の経済発展に寄与すること。

オ. 駐車場側の敷地で一部歩道に突起しており、見通しが良いとは言い難い状況にあることから、高齢者など歩行者の安全に配慮し、見通しの良い動線の確保に努めること。

カ. 緑化の維持管理を徹底し、緑の保全及び創出に努めること。

キ. 開店後、周辺の交通状況を確認し、渋滞等により周辺環境に影響が生じる場合は適切な対策を講じること。

#### 【設置者回答】

委員会において設置者が対応する旨の回答をしたものは以下のとおり。

- ア. 駐車場は無料時間を設け、買い物をされた方が止めやすいようにしていきたい。
- イ. 駐輪対策は、非常に難しいと考えている。当社スタッフを現地に常駐させるほか、警備会社に依頼することで、定期的な見回りを行いながら注意喚起していきたい。
- ウ. 商店街との協調については、地元の3商店街の方々と毎月定期的に意見交換を行っているが、長町はイベントが多い地区なので、施設内に設ける催事スペースを有効に活用してもらえるように、今後も商店街と継続して話し合っていきたい。
- エ. (「騒音予測A-1の店舗西は昼間60デシベルで基準値と同じ値である。基準値を超えれば改善勧告が出る可能性がある。事前に対策はできないのか」という質問に対し) 今のお話はよくわかります。騒音の事前対策は確かに必要だと思うので検討したい。
- オ. 壁面緑化は見た目も大事なので、定期的なメンテナンスで剪定するよう対処したい。

#### ② 報告

大規模小売店舗立地法に係る届出の状況【資料2】

#### (3) 閉会

- 7 傍聴者 0名
- 8 報道機関 2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)長町駅北部高架下店舗」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。

(委 員) 仙台市で初めての高架下商業施設なので期待している。55台の駐車場を設けるが、この商業施設を利用するために駐車するのではなく、駅からの公共交通機関を利用してどこかへ出掛けるパーク&ライドとして駐車場が利用されないか気になる。

また、買い物した方には、一定の時間が無料になるなどの配慮が必要だと思うが、駐車場利用についての考えを伺いたい。

- (設置者) 駐車場については、ご指摘を頂いた通りだと考えている。駅の近くの時間制駐車場にすると、店舗を利用する方以外も利用することが考えられる。周辺の時間制駐車場よりも料金を高めに設定する。また、無料時間を設け、買い物をされた方が止めやすいようにしていきたい。事前告知も含め検討したいと考えている。
- (委員) 今回、16店の小売業者を選定しているが選定基準を伺いたい。
- (設置者) 駅という立地でJRの駅と地下鉄の駅の出入口がある場所であり、一番は駅利用者が利用しやすいことと、周辺住民の方が利用しやすいことを考え選定した。日常使いをメインにしている。
- (委員) 地元の立場で考えると、地元小売店や地元業者の選定に少しでもつながれば地元貢献というかたちになるが、そのような配慮はあったのか。
- (設置者) 地元の商店街とは一年程前から月に一度定期的に情報交換・意見交換を行っている。その中で、地元の方には特別に一般テナントよりも若干早めに情報提供し、出店の募集をした。6社ほど興味を示したが、話をしていく中で、最終的には辞退され、地元の長町からの出店はなかった。
- (委員) まだテナントが決まっていない所は決まったのか。
- (設置者) まだ2区画ほど契約までは至っていないが、現在協議中である。
- (委員) 地元の方が最終的に辞退したという説明だったが、具体的な理由は何か。
- (設置者) 業種によっても異なるが、例えば、息子さんにやらせたいという話があったが、時間帯のほかに、駅なので休日が一年に一・二回と少ないという点で条件が合わなかった。他に、飲食関係の業種選定で設置者側との思いが一致しなかった。
- (委員) 住民説明会で、第2回目の3番にある駐輪の問題について説明があったが、車よりも駐輪のフリーライドの方が多くなることを懸念しており、駐輪場以外への駐輪により景観が損なわれる可能性がある。説明会での回答では配慮することだが、具体的な考えを伺いたい。
- また、住民説明会第2回目の6番にある商店街との協調等について検討している具体的な内容を伺いたい。
- (設置者) 駐輪対策は非常に難しいと考えている。当社スタッフを現地に常駐させるほか、警備会社に依頼することで、定期的な見回りを行いながら、注意喚起していきたい。駐輪場は駐車場側に設けてあり、信号を渡ることになるが、かなりの台数を確保しているの、そちらを勧めていきたいと考えている。
- 商店街との協調については、地元の3商店街の方々と毎月定期的に意見交換を行っているが、長町はイベントが多い地区なので、施設内に設ける催事スペースを有効に活用してもらえるように、今後も商店街と継続して話し合っていきたい。
- (委員) 商業施設の建物から発する音のほかに、列車通過時の騒音や振動がある。建物内にいるお客様や従業員に影響が及ばないように何か特殊な構造にしてあるのか伺いたい。

- (設置者) 改めて特殊な構造はない。JR東日本として仙台では初の高架下店舗だが、首都圏等の実績を踏まえ、高架の下にもう一つ屋根を造ってある。その部分である程度、軽減できる。東京などさまざまな場所を視察したが、騒音の影響等は少なく、長町でも大丈夫だと思う。
- (委員) 速度にもよるが、新幹線が通過すると店舗内の真下での騒音レベルはどのくらいになるのか伺いたい。
- (設置者) 測った場所が今回の店舗と同じ条件ではないが、高架下建物内で約50～60デシベルくらいである。
- (委員) 速度等の兼ね合いもあると思うが、この施設周辺は速度何キロくらいで走行しているのか。
- (設置者) 予測でしかないが、長町近辺だと時速170～180キロメートルだと思う。
- (委員) それくらいだと、かなりうるさいのではないか。
- (設置者) 新幹線は高い所を走行するので、屋根と高架橋の間の隙間がかなり空いている。
- (委員) 騒音について、ある時突然、特定施設の届出に関連して図面等が市に提出された。図面を見るとヒートポンプだと思うが、敷地境界線との距離が非常に短い。仙台市の規制基準を守ってもらわなければならない。騒音予測A-1の店舗西は昼間60デシベルで基準値と同じ値である。基準値を超えれば改善勧告が出る可能性がある。事前に対策はできないのか。
- また、仙台市の条例の中に、拡声器について記載されている。条例ではどの場所でも70デシベルを超えてはならないことになっている。敷地境界線で70デシベルに調整しようとしているが、どのような音源を、どのように調整するのか。また、それに対するマニュアルのほか、テナントの運営者に対しどのように指示を出すのかについても伺いたい。
- (設置者) 今のお話はよくわかります。騒音の事前対策は確かに必要だと思うので検討したい。
- (設置者) 拡声器の件については、届出上は拡声器とあるが、当面は使わない予定。使用する場合は、BGM等を静かに流す程度で考えている。
- (委員) 列車の通過する音よりも、低い音で流していただきたい。
- (委員) 公共交通機関の利用促進とあるが具体的な内容を伺いたい。
- (設置者) 長町駅はJR・地下鉄・バスとさまざまな公共交通機関がある。それらを利用する方の利便性を考慮し、通勤・通学の時間帯はJRから地下鉄への通り抜けができるように、施設の一部を開放したいと考えている。また、バス乗り場から地下鉄への動線も同様に、なるべくまっすぐ行けるように通勤・通学の時間帯に施設を開放したいと考えている。
- (委員) 図面で分かりにくい所があったので教えてほしい。駐車場側で、JRさんの敷地が三角形に歩道の所に飛び出しているが、そこに何かできる予定なのか伺いたい。
- (設置者) そこは私どもJRの敷地であり、何故かと言われると返答しかねる。元々、

在来線を造る時の敷地選定であり、ここは現在フェンスが立っている状態である。

- (委員) 三角形の形なのか。
- (設置者) そのとおりである。
- (委員) それは残すのか。
- (設置者) それは残る。
- (委員) そこにはフェンスに沿って柱があるのか。
- (設置者) 柱は特にない。
- (委員) 新幹線側に柱が2本あるが、在来線側にはあるのか。
- (設置者) 在来線側に柱はない。新幹線側だけ柱が歩道上にある。
- (委員) 東側の計画とされている横断歩道や、自転車方向の位置関係から考えても、何故ここにあるのか。敷地がそうだとすることは分かるが、例えば歩行者用にさせていただくことはできないのか。
- (設置者) それについては、土地所有者のJRに確認しないと返答しかねる。
- (委員) その部分が飛び出ているので、どのような運用をするのか。
- (設置者) JR東日本としても、そこをどのようにするか検討したいと思う。
- (委員) さまざまなイベントを考えているとのことだが、パブリックスペースとは図面のどの部分なのか伺いたい。
- (設置者) 28ページの③と④の間にある共用通路と⑰の一部をイベントスペースとしての活用を考えている。
- (委員) 分かりました。広さのイメージがないが、それなりの場所が確保できるのか。このような場所は賑わいが大切なので、ぜひ活用してほしいと思う。
- (設置者) 結構な広さの場所である。
- (委員) 廃棄物の保管庫容量は十分とのことだが、飲食店もあり生ゴミ等の臭いも出ると思うので、臭気にはきちんと対策してほしい。
- (設置者) 生ゴミ等の保管については、冷蔵庫タイプで臭気が出ないように対策を考えている。
- (委員) 生鮮や惣菜コーナーは入る施設になるので、臭い対策をしっかりとしないと、施設全体のイメージや雰囲気づくりに大きく関わる。テナントには十分に注意していただきたい。
- (委員) 壁面緑化はツタなのか。上が新幹線の高架だとメンテナンスが大変だと思うが、どのように手入れを行うのか伺いたい。
- (設置者) 壁面緑化は、高架下にツタを一部使う。できるだけツタが高架の方に行かないように返しをつける。全部は防げないが、できるだけ高架に行かないように工夫している。見た目も大事なので、定期的なメンテナンスで剪定するよう対処したい。
- (委員) 自然災害が発生した場合、JRさんの基準があるかと思うが、今回は非常に気密性の高い場所なので、施設内の人たちがスムーズに広い空間へ移動できるよう案内看板等の設置にも配慮し開業してほしい。

- (委員長) 改めて各委員に本件についての意見を伺う。  
騒音・照明部会から留意事項が出ているが、仙台市の条例を遵守するよう明記してほしい。それ以外に何かあるか。
- (委員) この施設は、駐車場よりもっと駐輪場をつくった方がいいかと思う。
- (委員長) 大店立地法上は、これで十分である。
- (委員) それは駅という要素が考慮されておらず、店舗ということだけである。増やして欲しいということではないが、駅前が雑然としないで欲しい。
- (委員) 店舗東側の歩道に自転車が置かれないように努力してもらう必要はある。
- (委員長) 開店後、様子を見てから駐輪場が足りているか調査し、結果に応じて対処してもらう。駐輪場に関して十分に配慮してもらうという留意事項を付ける。
- (委員) 先程の廃棄物保管庫は臭いが出ないようにしているのか。
- (事務局) 冷蔵庫なので温度を下げている、臭気対策はよくやっている。  
添付図 11 で冷蔵庫と記載してあるが、部屋の中に生ゴミ用の冷蔵庫もあり、かなり協力的である。留意事項なしで良いと思われる。
- (委員) 追加の留意事項として、今の敷地境界線を守ろうとすると突起物が出て、見通しも悪く、動線もスムーズではないので、配慮をお願いしたい旨加えてほしい。
- (委員長) それでは、委員会としては意見なしとする。意見なし通知には以下を盛り込む。

**【設置者の回答として】**

1. 駐車場は無料時間を設け、買い物をされた方が停めやすいようにしていきたい。
2. 駐輪対策は、非常に難しいと考えている。当社スタッフを現地に常駐させるほか、警備会社に依頼することで、定期的な見回りを行いながら注意喚起していきたい。
3. 商店街との協調については、地元の3商店街の方々と毎月定期的に意見交換を行っているが、長町はイベントが多い地区なので、施設内に設ける催事スペースを有効に活用してもらえるように、今後も商店街と継続して話し合っていきたい。
4. (「騒音予測A-1の店舗西は昼間 60 デシベルで基準値と同じ値である。基準値を超えれば改善勧告が出る可能性がある。事前に対策はできないのか」という質問に対し) 今のお話はよくわかります。騒音の事前対策は確かに必要だと思うので検討したい。
5. 壁面緑化は見た目も大事なので、定期的なメンテナンスで剪定するよう対処したい。

**【専門委員会の留意事項として】**

1. 仙台市公害防止条例第 15 条により、空調室外機や冷凍室外機、キュービクル等の定常騒音については、敷地境界上で朝・昼間・夕・夜間の騒音の規制基準を遵守すること。  
また、周辺の住民等から騒音や振動についての苦情等が寄せられた場合は、騒音等の状況を確認し、適切な対策を講じること（事業所の騒音や振動の規制基準・法令等を遵守）。
2. 新たな交通渋滞の要因とならないように、積極的に公共交通機関の利用促進に努めること。

3. 駐車場及び駐輪場については、当該商業施設の利用者以外の利用により、当該商業施設の利用者が利用できなくなることがないように、十分配慮し、適切に運用すること。  
また、店舗周辺の放置自転車は、景観を損ねるだけでなく、防犯上好ましくないので、定期的な巡回等により駐輪状況を把握し、適切に対処すること。
4. 地元商店街との協調については、定期的に情報及び意見交換等を行うほか、当該商業施設の催事スペースを活用した取り組みなど、さらに連携を深め、長町地区の経済発展に寄与すること。
5. 駐車場側の敷地で一部歩道に突起しており、見通しが良いとは言い難い状況にあることから、高齢者など歩行者の安全に配慮し、見通しの良い動線の確保に努めること。
6. 緑化の維持管理を徹底し、緑の保全及び創出に努めること。
7. 開店後、周辺の交通状況を確認し、渋滞等により周辺環境に影響が生じる場合は適切な対策を講じること。

(事務局) 了解した。ご指摘いただいた内容について、検討状況を踏まえて通知文を作成し、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2】

(事務局) (資料2に基づき説明)