

第 63 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 28 年 7 月 20 日（水）13 時 30 分～15 時 40 分
- 2 場 所 仙台市役所 2 階 第 1 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、岩動志乃夫、高力美由紀、中山正与
- 4 説明者 仙台市大規模小売店舗立地法運用協議会 総括部会（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
- 6 会議の経過
 - (1) 開会
 - (2) 議事
 - ① 個別届出案件
 - ・「クロスモール仙台荒井A」「クロスモール仙台荒井B」「クロスモール仙台荒井C」
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. 立地法及び関連する法令の適正な運用のため、本届出の結審後、開店するまでに必要な手続きを遅滞なく行うとともに、開店後も店舗に変更が生じる場合は、あらかじめ関係する部会と十分に協議を行い、届出書提出後の変更が無いようにすること。
イ. A及びC街区にすべての店舗のサインが表示されることから、来店客が目的の店舗にスムーズかつ安全に到達することができるよう、交通誘導員を各街区の出入り口など要所に配置すること。また、併せて各街区内の通り抜け車輛が懸念されることから、各街区内の歩行者及び車両の安全な動線の確保のため、位置指定道路における横断歩道を中心に交通誘導員を配置する他、注意喚起のための標示等の対策を講じること。
ウ. 店舗南側からの来店経路について、来店車両が隣接する住宅地内の生活道路を通過することが無いよう、交通誘導員の配置等により適切に誘導し住宅地内の安全を確保すること。退店に際しても同様に適切に誘導すること。
エ. 各店舗間及び来店経路の動線について、開店後において分析・検証を行い、安全確保のためサイン看板の見直しを含め再検討を行うこと。
オ. 将来にわたり通学路に対する意識を高め、学校とも密に連携し店舗に面した歩道を行き来する子供たちへの安全面に配慮すること。
カ. 開店時及び通常時の交通誘導計画を策定次第、仙台市に報告すること。

- キ. クロスモール仙台荒井Bについて、夜間の駐車場の街灯を明るくするなど治安が悪くならないよう防犯面に配慮すること。
- ク. 8 km の速度制限サインについて、来客の徐行意識を高めるより実現性のある効果的なサインに変更すること。
- ケ. 今後の周辺住宅地の形成に伴う町内会等との連絡体制を構築し、地産地消の観点を積極的に取り入れるとともに、祭などのイベントに積極的に関わり、具体の地域貢献活動の実現につなげること。
- コ. 設置者として、施設運営、交通誘導及び地域貢献活動など、本専門委員会における指摘事項の進捗について常に把握し、適宜運営会社及びテナントに指示を行うなど、責任を持って関わること。

【設置者回答】

- ア. 交通誘導員について、新規開店時は、通常時以上に相当数の誘導員を配置して事故等がないよう対応する。
- イ. 店舗南西の右折禁止の交差点付近には案内標識を設置するほか、開店当初は標識のみでは不十分だと考えるため、誘導員を配置する。その他の道路についても適切に誘導できるよう検討する。
- ウ. 来店経路について、開店後に問題が発生していないかを検証し、適切に対応する。
- エ. 書店・カフェ棟について、駐車場の暗さなども懸念されるため、街灯の点灯時間を含め照明設備や防犯について検討する。
- オ. 毎月開催するテナント会の場などを利用し、各テナントに対して地域貢献に応えるような営業展開を求めていく。

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 1名
- 8 報道機関 0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

■ 「クロスモール仙台荒井A」「クロスモール仙台荒井B」「クロスモール仙台荒井C」

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) 届出後に、これだけ多くの変更が生じていることは、前例がないものと認識しているが、経緯について説明いただきたい。

(設置者) Aゾーンの物販2棟について、出店するという意向を受けて届出をしたが、途中でキャンセルされた。その後、別の物販店を誘致すべく努力をしていたが、

最終的には出店希望が強かった歯医者、コインランドリーなどによるサービス棟を設置するに至った。店舗面積は小さくなり、周辺生活環境への影響も小さくなることから、大きな問題はないと考えていたが、専門委員の皆様には、大幅な変更を生じてしまい、大変申し訳ない。

(委員長) 店舗面積のみならず、景観、緑化、サインに至るまで全て変更するということは通常では考えられない。開店日から逆算して無理に届出書を提出したようにも見えるが、もう少し慎重に進めるという考えはなかったのか。

(設置者) 了解いただけるものと考えていた。

(委員長) 物販店が入るかどうかという立地法の根本的な部分に問題が起こってしまったが、設置者の判断としていかがなものか。

(設置者) 具体の条件を詰めていく中で、最後の役員会議において出店できないことになったと伺っており、そのことは想定できなかったが、設置者の判断に問題があったと認識している。

(委員長) 二度とこのようなことがないよう肝に銘じていただくとともに、上層部にも本件について仙台市として問題視していることを十分お伝え願いたい。

仙台市は「部会の意見なし」とのことだが、質問又は意見があればお願いしたい。

(委員) 地区計画上の規制について、街区内に位置指定道路を設置して対応しているが、地区計画本来の趣旨は、この場所に広域から多数の来街者を集める建物を作ってはならないというものではないのか。

(事務局) 制度上は、各街区の間に公道が入り、かつA及びB街区には位置指定道路を設置して区切っているので、関係法令は満たしている状態である。

(委員) 店舗の配置を考えるに当たり、来客が一体の施設として利用すること、別個の店舗として利用することのいずれを想定していたのかという点が問題。

法律に適合させるために、敷地割を行った結果、利用しやすく、魅力的な施設づくりという観点が抜けてしまったのではないのか。

例えば、歩行者の動線について、車を置いて街区間を行き来する可能性を考慮していたのか。

(設置者) 歩行者の動線については、関係機関と協議の上、各A、B、C区間に横断歩道を設置することになった。

(委員) 3点質問がある。まず、北側の防音壁は2.7mもあるが、構造はどのようになっているのか。次に、TSUTAYAの給排気口について、なぜ本屋に大量に設置されているのか。三つ目が、TSUTAYAは25時まで営業をするということで、店舗前面の駐車場が深夜に孤立した暗い空間になってしまうことが懸念されるが、各店舗の配置の考え方についてご説明いただきたい。

(設置者) まず、防音壁について、防音パネルを使用する予定にしているが、計算して安全性を確認し、基礎の大きさを決めるので、例えば、風を受けて倒れるといった心配はない。

TSUTAYA の給排気口について、届出時は見込み違いで極端に少なかったので変更が生じている。通常の店舗と比較して多い理由としては、店舗内にカフェが入るほか、エリアを細かく区切って換気をする構造にしていることが原因である。また、本件は、給気及び排気両方に換気扇がついているので、通常の倍程度の数になっている。

店舗の配置について、まず、家電棟とホームセンター棟の規模が非常に大きいため、必要駐車台数を考慮して配置が決まり、続いて、その他のテナントの店舗面積や必要駐車台数を考慮する中で、書店・カフェ棟についても現在の配置に決まった。夜間営業をするにあたり、駐車場の暗さなども懸念されるため、街灯の点灯時間を含め照明設備や防犯についても検討していきたい。

(委員) 来店経路予測図のとおり動線が実現するのかが最も懸念される。Aゾーン西側又はCゾーン北東角に、施設全体のサインが表示されるため、ゾーンに近い店舗をサインの一番上に表示する工夫はしているものの、動線はわかりにくい。来客は自分の行きたい店舗の標示がまず目に入ってくると思うので、入った街区に目的の店舗がないと混乱が生じてしまうのではないかと懸念される。本来は、届出書の呼び名のとおり、各ゾーンをA、B、Cとして、サインを構築した方が良かったと思う。他のお店の方が行きやすいと一度思われるとリピーターにつながらない。

また、各敷地間の出入りについても、駐車場の出入り口付近に横断歩道があるなど、特に開店時の混み合っている中での危険性は高いと考える。

オープン後において、各街区内の動線と来店経路の動線を見極め、サインを含め再検討することが必須であると考えている。

(設置者) 大きな建物なので、遠方からの来客は認知すると思うが、開店後に問題が出ないかを検証し、適切に対応したい。

(委員) 見えるがゆえに、わかりにくいと余計ストレスになると考える。

(委員) 廃棄物保管施設が外に出た理由は何か。

(設置者) サービス棟になると物販よりは廃棄物の量は少なくなるが、届出の容量を確保することを前提として、共用の集積所という位置づけで、外に設けることにした。

(委員) 今後の検討の際は、サービス棟と一体的に設計をすることを検討していただきたい。Aゾーンの飲食2棟について出店者は決まったのか。

(設置者) 現時点では未定である。

(委員) いつ頃決まるのか。

(設置者) 年内にでも誘致できればと考えている。

(委員) 住民説明会において、区画整理事業地に接続する道路が狭いということを心配したご意見に対し、新規開店時の交通誘導計画の参考にするという回答をしているが、どのようにお考えか。また、Aゾーンの南西交差点の右折禁止を実現させるための方策について教えていただきたい。

- (設置者) 誘導計画については、警備会社と鋭意検討中であるが、新規開店時は、通常時以上に相当数の誘導員を配置して事故等がないよう対応したいと考えている。
- (委員) 計画ができた段階で、仙台市に報告するように。
- (設置者) 右折禁止の交差点付近には、案内標識を設置するが、開店当初は標識だけでは不十分だと考えるので、誘導員を配置することを検討している。また、進入してはいけない道路においても、何かしらの誘導を行う方向で、計画を検討していく。
- (委員) 景観について、平成27年12月14日付で適合通知を出しているが、今回の変更を受けて必要な手続きはあるか。
- (事務局) 一般的に、景観計画の適合通知後の変更については、内容的な協議を行い、変更の手続きをすれば良い。
- (委員) 変更後の図面の、サイン詳細図(6)の中に、8kmの速度制限サインがあるが、騒音対策によるものか。
- (事務局) 騒音対策においては、速度制限には触れていない。
- (設置者) 駐車場の安全確保のため、入口付近で徐行を促すという意味で8kmの速度制限サインを設置することとした。
- (委員) 8kmで走行することは実際には難しいので、より意味のあるサインに変えるか、設置しないということをお願いしたい。
- (委員) 緑化の変更手続きも必要か。
- (事務局) 認定通知を出したときよりも緑化面積が減っているBゾーンのみ変更の届出が必要になる。
- (設置者) 必要な手続きはきちんと行っていく。
- (委員) 住民説明会においても地域貢献を求める趣旨の意見が出ており、その視点は事業者に対して特に期待したい事項であるが、具体のプランはあるか。
- (設置者) 各テナントに対し、地域貢献に応えるような営業展開をするよう求めていく。
- (委員) 住民からも地産地消やイベントについて協力を求める意見が出ている。荒井には農家が多く、生産される農産物を貴重な地域資源として、テナントにおいても生かすことができれば、それが特徴になって、集客につながるのではないかと。また、イベントについても、大手資本が進出し、地元の小売業者が少なからず影響を受けらる中で、屋台を出すなど地元の祭などに積極的に関わっていく姿勢を示すことも重要であり、そういった志を持って開店していただきたい。
- (委員) 各テナント間の横断的な組織はあるのか。
- (設置者) 施設の管理を行うグループ会社において、清掃や管理、交通誘導関係を担っていく。この会社において、全テナントが加入するテナント会を毎月開催し、先ほどのイベントなどについても検討することが可能である。オリックスグループとして、継続的にフォローしていく。
- (委員) 店舗周辺の信号はどこに設置されるのか。
- (事務局) Aゾーンの北西側の十字交差点にだけ設置される。

(委員) 届出書の交通予測の図面において、北側の交差点4 (Aゾーン北西側)、5 (Bゾーン北西側)、6 (Cゾーン北西側) の全てに信号の記号が入っているが、予測の前提が誤っているのではないか。

(設置者) 届出時において、交差点5、6には信号は設置されないことが確認できたため、信号がない前提で解析をしている。信号の記号が記されていることについては記載ミスであり、申し訳ない。交差点4は届出時においては、信号が設置されるか未定であったため、信号がある場合とない場合の両方を想定して評価をしている。交差点9 (Aゾーン南西側) については、信号は設置されないという前提で解析をしている。記載ミスはあるが全体の評価としては問題ないと考えている。なお、交差点4については、現段階で既に設置されていることを確認している。

(委員) 南側からの来客の経路となっている交差点12 (霞目駐屯地南側) のY字路の交通処理が心配である。この処理が円滑に進まないと、住宅地を含め狭い道路に流れることが懸念される。信号を設置するか、土地区画整理事業地内と周辺の道路をつなげるかしたほうが良いのではないか。

(委員) A、B、Cゾーン内の動線だけではなく、来客の経路を見極めることが必要である。これはあくまで図面上の経路なので、例えば、Y字路が混んでいる場合、カーナビが住宅地内の細い道に誘導し、地域住民に迷惑をかける可能性がある。特に開店時には、交通誘導員をその付近にも配置し、対応する必要があると考えるので、交通誘導計画検討の際には留意いただきたい。

(委員) 各街区の開店日を3回に分けていると伺ったが、どのような意図か。

(設置者) 建物の完成時期ということもあるが、一斉にオープンすると、かなりの交通渋滞が起こるのではないかと懸念もあったため、1週間ずつずらした。

——設置者退出——

(委員長) 市としては意見なしと判断しているが、委員会としてどのように判断するか。

(委員) Y字路の交差点12の混雑率が0.7なので混む可能性がある。店舗南側の住宅地や田んぼのほうに車が流れることが考えられるため、悪影響が出ないような交通誘導対策が必要である。

(委員) 来退店に問題が生じて、来客に行きにくい施設だと認識されると、最終的には近隣の方のみが利用するような店舗になる。

(委員) この規模の施設を作るのであれば、広域から客を呼び込むための戦略が必要だと考えるだが、店舗周辺道路とのつながりが悪く、施設規模と接続道路のバランスが悪い印象を受ける。

(委員) 土地区画整理事業地内の住民が歩いて来店することを想定した場合、北側に大きな店舗を配置し、真ん中に駐車場を設置するという配置ではなく、地域住民が利用しやすい施設という観点で検討した方が良い施設になったのではないかと思う。

- (委員) 策を巡らした結果、そうした矛盾が生じているので、地区計画で 6,000 ㎡を超える建物を建てることができないという本来の趣旨に立ち戻ることも必要だと考える。
- (委員) 来店後の人や車の動きをしっかりと把握して、事故が起こらないようにすることが一番大切である。
- (委員) 目的の店舗がどこにあるのかが、今のサインではわかりにくい。
- (委員) 建物が見えても、どこから入ればスムーズにたどり着けるのかという問題はある。
- (委員) 慣れるまで誘導員を配備してはどうか。
- (委員) それも含めて、開店後も状況を注視することが必要な施設だと認識している。施設運営や交通誘導計画を運営会社に任せるのではなく、設置者としてオリックスも責任をもって関わるべきだと考える。
- (委員) TSUTAYA の防犯対策として、深夜の照明はもう少し明るくしていただきたい。希望としては深夜帯に及ばないよう店を閉めていただきたいが、若者のたまり場にならないよう、治安維持の観点に配慮する必要がある。
- (委員) 店舗運営に関することは開店後の様子を見て、修正すべきところは修正していただきたいと思うが、手続きとして、この規模の変更に対する処遇はどのように考えるか。
- (事務局) まず、この委員会の中で設置者から経緯を説明していただいた。今後については、本件のような大幅な変更が生じた事業者に対しては、特に時間をかけて慎重に審査をしてまいりたい。
- (委員) 特にテナントが決まらないと、サインや壁面の色もわからないので、できる限り決めてから協議に臨んでいただきたい。
- (委員) サービスや飲食店が立地法の審査対象から除外されていることも課題だ。
- (委員) 開店後の交通処理の問題について、事前の対策はもとより、周辺道路も含め店舗内外において問題が起きないように適切に対処することが重要だ。
- (委員) 地域貢献について、地産地消の観点を意識して開業していただきたい。
- (事務局) 土地区画整理事業に関する課題認識については、今後の事業が進む地域もあるため、都市整備局とも共有していく。
- (委員長) 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. 交通誘導員について、新規開店時は、通常時以上に相当数の誘導員を配置して事故等がないよう対応する。
2. 店舗南西の右折禁止の交差点付近には案内標識を設置するほか、開店当初は標識のみでは不十分だと考えるため、誘導員を配置する。その他の道路についても適切に誘導できるよう検討する。
3. 来店経路について、開店後に問題が発生していないかを検証し、適切に対応する。

4. 書店・カフェ棟について、駐車場の暗さなども懸念されるため、街灯の点灯時間を含め照明設備や防犯について検討する。
5. 毎月開催するテナント会の場合などを利用し、各テナントに対して地域貢献に応えるような営業展開を求めていく。

【専門委員会の留意事項として】

1. 立地法及び関連する法令の適正な運用のため、本届出の結審後、開店するまでに必要な手続きを遅滞なく行うとともに、開店後も店舗に変更が生じる場合は、あらかじめ関係する部会と十分に協議を行い、届出書提出後の変更が無いようにすること。
2. A及びC街区にすべての店舗のサインが表示されることから、来店客が目的の店舗にスムーズかつ安全に到達することができるよう、交通誘導員を各街区の出入り口など要所に配置すること。また、併せて各街区内の通り抜け車輛が懸念されることから、各街区内の歩行者及び車両の安全な動線の確保のため、位置指定道路における横断歩道を中心に交通誘導員を配置する他、注意喚起のための標示等の対策を講じること。
3. 店舗南側からの来店経路について、来店車両が隣接する住宅地内の生活道路を通過することが無いよう、交通誘導員の配置等により適切に誘導し住宅地内の安全を確保すること。退店に際しても同様に適切に誘導すること。
4. 各店舗間及び来店経路の動線について、開店後において分析・検証を行い、安全確保のためサイン看板の見直しを含め再検討を行うこと。
5. 将来にわたり通学路に対する意識を高め、学校とも密に連携し店舗に面した歩道を行き来する子供たちへの安全面に配慮すること。
6. 開店時及び通常時の交通誘導計画を策定次第、仙台市に報告すること。
7. クロスモール仙台荒井Bについて、夜間の駐車場の街灯を明るくするなど治安が悪くならないよう防犯面に配慮すること。
8. 8kmの速度制限サインについて、来客の徐行意識を高めるより実現性のある効果的なサインに変更すること。
9. 今後の周辺住宅地の形成に伴う町内会等との連絡体制を構築し、地産地消の観点を積極的に取り入れるとともに、祭などのイベントに積極的に関わり、具体の地域貢献活動の実現につなげること。
10. 設置者として、施設運営、交通誘導及び地域貢献活動など、本専門委員会における指摘事項の進捗について常に把握し、適宜運営会社及びテナントに指示を行うなど、責任を持って関わること。

②報告事項

■大規模小売店舗立地法に係る届出の状況【資料2】

(事務局) (資料2に基づき説明)