

第 64 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 9 月 6 日（火）13 時 30 分～14 時 45 分
- 2 場 所 仙台市役所 2 階 第 4 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 会議の経過

(1) 開会

(2) 議事

① 個別届出案件

「ヤマザワ荒井南店」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. 店舗敷地東側の住宅地に近接している駐車場について、通常時はコーン等を設置するなど来店客が使用できないよう配慮すること。また、店舗敷地南東側の未定棟について、周辺環境への影響を考慮し、テナントが決まり次第、市に報告するとともに、当該駐車場に関する住民への配慮策を提示すること。

イ. 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には、騒音等の状況を迅速に確認の上、適切な対策を講じること。

ウ. 近隣に小学校及び中学校が設置されていることから、学校と密に連携し、将来にわたり店舗に面した歩道を通行する子供たちの安全面に配慮すること。特に、生徒が登下校する時間帯の 7 時から 8 時半及び 14 時から 16 時の間は、原則として店舗敷地西側の荷さばき施設①を使用しないこと。

エ. 交差点 2 の右折レーン設置に伴う高木伐採について、移植を行うなど代替措置を講じること。

オ. 当該地域を含め、周辺地域は土地区画整理事業が進行中であり、開発の動向を注視しながら、継続的に周辺環境に配慮すること。

【設置者回答】

ア. 店舗敷地東側の住民より、後ろ向き駐車をやめていただきたいというご意見を頂戴しており、看板等を立てて対策をする旨説明をしている。

イ. 店舗敷地東側の住宅地に近接している駐車場については、従業員駐車場として使用することを想定していたが、他の対策についても検討する。

(3) 閉会

- 6 傍聴者 0名
7 報道機関 0社
8 議事録 以下のとおり（発言は要旨）

議 事

① 個別届出案件

■「ヤマザワ荒井南店」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） 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） 本件店舗の南西に新しい大規模小売店舗がオープンしたが、交通量を調査した時と比較して周辺の交通環境に変化はあったか。

（設置者） 9月1日にケーズデンキがオープンして、生協が15日にオープンする予定であるが、まだ影響は確認されていない。

（委 員） 店舗敷地東側の住宅について、近接する駐車場の車の出入り状況を把握し、住民から苦情があれば適切な対策をお願いしたい。

また、食品加工場の給排気口について、日中は50%以下の稼働率で運転することとしているが、どのように担保するのか。夜間は更に基準が厳しくなるので50%も動かさないと考えると、最初から数を減らしておくという考えもある。立地法の騒音基準はクリアしているが、この記載の趣旨を確認したい。

（設置者） 仙台市公害防止条例に関する協議において、朝、昼、夕、夜の4区分の時間帯で定常騒音を予測した結果、朝と夕の時間帯の基準をクリアすることができなかった。

その対策を検討するにあたり、既存店の状況を確認したところ、食品加工場は、朝の時間帯の稼働率は高いが、夕方時間帯は、惣菜等を作らなくなるため、ほとんど稼働していないということであった。トータルで考えた際に、実際は50%も稼働していないということであったため、実現可能な対策であると考え、そのように記載している。

50%分の機器を最初から設置しないという考えについては、それぞれの機器によって必要な時と必要でない時があり、それらの給排気口を一つの系統に結ぶことは、困難である。

（委 員） 交差点2において、右折の滞留長を伸ばす計画になっているが、植えられていた高木は既に撤去しているのか。

（事務局） 現況の状態のままである。計画地は荒井の区画整理事業地内にあるので、オープンの前までに区画整理事務所と調整をして、工事をするようになる。

（委 員） 高木は撤去されるということか。

（設置者） 工事申請を先週提出しており、まだ受理されていないが、計画では10月1日から施工して11月20までに完了する予定である。木は撤去する方向である。

- (委員) 景観上、植えてあった高木が、今回の計画で撤去せざるを得なくなった。立地法上の緑化基準は満たしてはいるが、店舗敷地内へ移植をしたり、撤去をするのであれば補植をするなど、プラスアルファの取り組みを検討していただきたい。
- (委員) 店舗敷地の四方のうち三方は道路に囲まれているが、一番東側において既存の住居が数軒、ほとんど接しているように立地している。その目の前に設置した駐車場は、店舗の入口から一番遠いので、頻繁に利用されないとは予想されるが、周辺の開発が進めば、店舗利用とは直接関係のない車両が駐車する可能性も出てくる。開店後は、特にこの地域住民への配慮として、監視員を巡回させるなど細心の注意を払っていただきたい。
- (委員) 未定棟次第では、一番車が駐車する場所になるかもしれない。テナントは決まっているのか。
- (設置者) 銀行という話もあったが、今は白紙の状況である。
- (委員) 届出時に未定の物販店舗は。
- (設置者) 100円ショップのセリアに決まった。
- (委員) 店舗敷地東側に近接している住民の方は、店舗の計画についてご存じなのか。
- (設置者) 工事着工前にご説明に上がっている。その際に、スーパーとドラック店が入ることは伝えている。未定の部分は未定とご説明した。
- (委員) 駐車場が近くに設置されることも説明しているのか。
- (設置者) そのことについても話し、後ろ向き駐車はやめていただきたいというご意見を頂戴しており、看板等を立てて対策をする旨説明をしている。
- (委員) コミュニケーションの問題であり、今そのように説明をしているのであれば、初期段階としては良いと考える。
- (設置者) 造成工事の際に、土砂や雨水が住宅地側に流れ込まないようにするため、敷地境界付近からヤマザワ敷地内に流れるよう逆勾配とするなど、近隣の方の迷惑とならないよう調整してきた。
- (委員) 駐車場については、未定棟に入るテナントの状況にもよるが、場合によっては駐車をさせないような対応も検討していただきたい。
小学校が近くにあり、荷さばき施設①について、生徒が登下校する時間帯の7時から8時半及び14時から16時の間は利用を控えるとしているが、特に7時から8時半は開店前の荷物搬入が多い時間帯だと考える。どの程度利用を控えるのか。
- (設置者) その時間帯は営業時間ではないので、店舗正面側から荷物を搬入する。
- (委員) 荷さばき施設①の利用時間帯が午前6時から午後10時とされており、取引先と店舗のオペレーションとの関係によるものだと思うが、意思疎通を図っていただくとともに、周辺道路は道が狭く、歩道と車道もはっきりしていない部分もある中での商業車両の出入りになるので、控えるというよりは、原則として使わないでいただきたい。

- (委員) 駐車場について、指針の必要駐車台数は128台だが、実際には314台確保している。住宅地に面している東側を使用しなくても、十分収まる可能性があると思うが、運用の段階で、従業者用の駐車場使用するなど東側への駐車を極力防ぐような工夫をしておかなくてはどうか。
- (設置者) 東側は基本的に従業員用駐車場として使う予定である。従業員が使用する台数は、平日は30台から40台、日祭日で60台を想定している。また、日曜日はポイント10倍セールを行っており、満車になると思う。
- (委員) 平日は一般車両が入らないようにする方策は考えていないのか。
- (設置者) ポストコーンを置くとかフェンスを設置することは考えていない。基本的には従業員が駐車することになる。
- (委員) 全部止まれば良いが、空いていると止められてしまう可能性がある。そういう配慮があっても良いのではないのか。
- (設置者) 検討する。
- (委員) 区画整理事業が進んでいるが、南側にも住宅ができてくると、交通量がかなり変わるのではないかと思うが、どのように対応するのか。
- (設置者) 区画整理事業の計画を考慮した交通量で検討しており、実際の状況が予測とあまりにもかけ離れていると問題になるが、住宅の張り付きに関しては大きくぶれることはないと思うので、一定程度の交通量に落ち着くと思う。

——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) 騒音対策に関してはよくしていただいた。駐車場の収容台数について、未定棟が銀行であれば、それなりの考えがあったのだと思うところだが、ポイントデーを考慮しても多いと考える。
- (委員) 住宅に近接する駐車場について、日曜日がポイントデーで満車となることもあるかと思うが、平日にはコーンを置くなどできることはあると思うので、配慮をしていただきたい。
- (委員) 小学校が近くにあるため、荷物の搬入への配慮もお願いすべきだと考える。また、未定棟の扱いについては、どのように考えるか。
- (委員) テナント次第では、オープンと同時に、住居に近接する東側に駐車する車両が増えて、住民とトラブルになるということも予想される。今の段階では、コーンなどを置いて使わせないようにするなど配慮していただく必要があると考える。
- (委員) 非物販店舗ではあるが、テナントが決まったら報告をしていただくなど市においても情報を持つ必要があるのではないのか。
- (委員) 立地法の趣旨として、店舗ができることによる周辺環境への影響を未然に防ぐことが目的であり、住宅地が近接しているこの場所にどのようなテナントが入るかということは重要な論点であるので、住宅地に配慮することを前提とし

て、非物販店舗であっても報告すべきだと考える。

(委員) 交通に関する指導により、右折の滞留長を長くするため、街路樹を切ることになっているが、切らなくて済む方法はないだろうか。

(委員) 店舗敷地の南側からも入店できるので、北側から来た車両が交差点2を右折せずに真っ直ぐ進み、さらに南側の交差点4を右折しても実際は問題ないと考ええる。しかし、道路を管理する側からすれば、交差点2と4は異なる考えで作っていると思うので、そのような発想を受け入れることは難しいかもしれない。

(事務局) 直接のやり取りは、区画整理事務所と事業者において行っており、詳細の情報は入っていないが、通常であれば、移植をさせていただいている。しかし、年数が経過するなど木の状況によっては、それに耐えることができない場合もある。

(委員) 切った場合でも、新しい木を敷地内に植えてもらうことはできるのか。

(事務局) 代替えとして、若い木を植えていただくことはある。

(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. 店舗敷地東側の住民より、後ろ向き駐車をやめていただきたいというご意見を頂戴しており、看板等を立てて対策をする旨説明をしている。
2. 店舗敷地東側の住宅地に近接している駐車場については、従業員駐車場として使用することを想定していたが、他の対策についても検討する。

【専門委員会の留意事項として】

1. 店舗東側の住宅地に近接している駐車場について、通常時はコーン等を設置するなど来店客が使用できないよう配慮すること。また、店舗敷地南東側の未定棟について、周辺環境への影響を考慮し、テナントが決まり次第、市に報告するとともに、当該駐車場に関する住民への配慮策を提示すること。
2. 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には、騒音等の状況を迅速に確認の上、適切な対策を講じること。
3. 近隣に小学校及び中学校が設置されていることから、学校と密に連携し、将来にわたり店舗に面した歩道を通行する子供たちの安全面に配慮すること。特に、生徒が登下校する時間帯の7時から8時半及び14時から16時の間は、原則として店舗敷地西側の荷さばき施設①を使用しないこと。
4. 交差点2の右折レーン設置に伴う高木伐採について、移植を行うなど代替措置を講じること。
5. 当該地域を含め、周辺地域は土地区画整理事業が進行中であり、開発の動向に注視しながら、継続的に周辺環境に配慮すること。

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)