

第 65 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 27 日（火）16 時 20 分～17 時 30 分
- 2 場 所 上杉分庁舎 2 階 第 2 会議室
- 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
- 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
 - ・「(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画」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。
 - (3) 閉会
- 7 傍聴者 0 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

■「(仮称) 泉中央 78 街区店舗計画」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) 調剤薬局が先行で開店し、残りの店舗との開店日の歩調を合わせることができなかった理由を教えてください。

(設置者) 店舗北側に隣接している仙台循環器病センターの調剤薬局であり、10 月 3 日に予定される病院の開院に合わせて薬局も開店させる必要があった。行政上の手続きなどのスケジュールから、その時期に開院させたいという病院側の意向を尊重する形となった。

(委 員) 入店するテナント及びその業種の情報が最近になって判明した。通常は、それらのことを想定しながら届出書を作成するものとするが、テナントの公表

や行政への情報提供が遅くなった経緯について説明いただきたい。

(設置者) テナントの出店戦略に影響を及ぼすため、その点に配慮する必要があり、早い段階での公表は困難であった。契約の締結が公表の一つの基準になるが、そこに至るまでの工事費用の負担等の交渉を進めていく中で、昨今の工事費の高騰もあってなかなか金額の折り合いがつかず、当初の想定よりも決定が長引いたという経過がある。

(委員) 届出書とホームページで公表している情報において階数表示が異なっているが、騒音の予測地点の基準であるGLは、どこを基準としているのか説明いただきたい。

届出書12ページの同時作業可能な車の台数は2台となっており、平均荷さばき処理時間は20分となっている。計算では、1時間に処理できる台数は6台となるはずだが、5時台、6時台では7台の搬入予定となっていることについて説明いただきたい。

満車時に交通整理員を配置することとしているが、刻々と変化する駐車場の状況をどのように把握し、対応していくのか教えていただきたい。

(設置者) 本件計画地は、北から南に勾配があり、建築基準法に基づくGLは届出書に記載のとおり、地下1階という考え方が正しい。しかしながら、既存のセルバの1階からずつつながっているレベルが、本件店舗では地下1階となるとわかりにくくなるため、運用上は1階と表記することとした。

荷さばきの時間別の搬入台数について、平均の処理時間をある程度長く見込んで数値設定をしたため、整合が図られていない面があるが、既存のセルバの運用実態を参考にすると、実際は20分かからないため、1時間に7台の処理も十分可能と判断して台数設定をした。

(委員) そうであれば、平均処理時間を15分にするなど実態に合わせるべきではなかったか。

(設置者) そうするべきであった。交通整理員の配置については、オープンから1、2か月の間は、満車時に限らず、常駐させる予定でいる。その間の状況を確認し、満車になる時間帯、空車がある時間帯の傾向が見えてくると思うので、それに応じて交通整理員を配置する時間帯を検討する。

(委員) 届出書に記載されているとおり、適宜状況を見て満車時に警備員が配置されるという仕組みでは、非効率的な面もあるため、どのように運用するのかという視点での確認であった。

(設置者) 補足として、当社において泉中央で所有している施設は、本件店舗のほかにセルバとアリオがあり、それらの駐車場の管理を一括してタイムズに依頼した。そのことによって、駐車場の満車、空車といった状態が、スマートフォンで確認できるようになるため、利用者が事前に把握し、空車がある駐車場に向かうことができるよう配慮した。

(委員) 公共交通利用促進に向けた具体的な方策の検討状況はいかがか。関係機関と

の協議は開始しているのか。

(設置者) 店舗の告知ポスターにおいて公共交通の利用の促進について周知徹底しようと考えていた。今後、関係機関と具体の協議を行うことができるよう調整していく。

(委員) 当初の届出書と比較すると、物販店舗と非物販店舗の割合も大きく変わっている。委員会としては、店舗計画全体の妥当性を審議する必要がある、具体のテナント名の情報は難しくても、騒音などにも影響してくるため、もう少し早い段階で物販か飲食店かという報告はして然るべきではなかったのか。

(設置者) 物販と非物販の比率が決まったのが、6、7月であり、報告するべきであったと考えている。

(委員) 売場間通路の考え方について、他の類似の店舗では、通路部分も含めて店舗面積に含めているところが多いと思うが、今後、仙台市からの指導に沿って対応していただきたい。

(設置者) 了解した。

(委員) 店舗敷地内の駐車場について、買い物の金額に応じたサービスは行うのか。

(設置者) 2,000円以上お買いものしていただくと3時間無料になる。

(委員) 本件について、一番懸念されるのは交通渋滞だと考える。満車でも基本的には駐車待ちをする車が多く発生すると思うが、何か対策は検討しているのか。

(設置者) 当初は、課金ゲートの位置を1階に設定していたが、交通協議の中で、ゲートの位置を3階まで上げて駐車場の中に滞留できるようにした。

(委員) 駐車場外まで滞留が発生した場合は、どのように対応するのか。

(設置者) 道路上で待つことがないように、交通整理員によって誘導する。

(委員) その境目の対応を整理しておかないと、来客に混乱が生じる懸念がある。泉中央では、イベントも多く開催されているため、店舗利用者以外が利用することも十分考えられる。通常時から混んでいる地域でもあり、駐車場の管理の方針については誘導員などに徹底させる必要がある。

立地法の審議において、基本的に物販店舗に関する検討が主となることは承知しているが、専門委員会としては、非物販店舗の影響なども考慮し、商業施設全体としての在り方という観点からも議論する必要があると考えている。周辺環境や周辺住民にとってどのような施設となるのかという視点が重要であり、御社の掲げている「地域に密着した地域の人々とともにある」という企業理念のもと、運営していただきたい。

(委員) 公共交通の利用促進策として、既存のセルバの開店時には、地下鉄利用者へのサービスを行っていたと思うが、今回は検討していないのか。

(設置者) そのことに加え、バスの利用者への割引も行っていたと記憶している。当時はあまり効果がなかったと聞いているが、本店舗においても再度実施したいと考えている。

(委員) 届出における新設日が11月30日であるにも関わらず、ホームページでは11

月 11 日にオープンすると公表しているが、理由を説明いただきたい。

(設置者) 平成 28 年 3 月 29 日に届出をしているので、そこから 8 か月を経た 11 月 30 日を新設日としていた。

(委員) 届出の日から 8 か月経過した後でなければ、新設してはならないと法律に定めがあるにも関わらず、既にプレスリリースをしていることについて、法定の手続きを軽視しており、非常に問題視している。

(設置者) 早まった対応をしてしまい、大変申し訳ない。11 月 11 日は商業施設としては縁起の良い日であり、希望としては是非この日にオープンさせていただきたい。

——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) 新設日と開店日の関係についてご説明いただきたい。

(事務局) 立地法上、届出から 8 か月以内に意見の有無について通知することとされており、8 か月が経過する前に、意見無しの通知を出すと、その時点で制限が解除され、開店できる状態になる。解除されなければ、11 月 30 日までは開店することができない。

(委員) 結審の前に報道されると、委員会としても難しい立場になる。

(委員) 物販店舗と非物販店舗の配置など届出書と実態が異なる部分もあり、現状のまま結審させるという判断はし難い。

(委員) 7 月の時点で飲食と物販店舗のゾーン分けは決まっていたということもあり、審議に必要な情報提供を行わないことも含めて、対応に不誠実な面があると考える。運用面では、スマートフォンで誘導するとのことであったが、特に交通渋滞が懸念される。

(委員) 資料には警備員が誘導のために利用するとある。

(委員) 先ほどはユーザーが確認するという説明だったが、運転手の安全面も考慮し、運用を再度確認する必要がある。

(委員) 隔地駐車場の料金を安くし、建物内の駐車場は待ち時間が長い上に、料金が高いという設定にしないと適切な交通誘導は困難だと考える。

(事務局) 今後の進め方について、本委員会として、追加で確認したい事項を整理し、その回答を踏まえた上で、意見の有無を判断するという形式にしてはいかかがか。

(委員) 少なくとも指摘する部分の資料を最新の情報に更新していただく必要があるのではないか。

(委員) 店舗面積を含めた図面の整理のほか、荷さばきの搬入の時間と台数の整合は図る必要がある。

(委員) 廃棄物は、立地法上は一律の係数で算出しているが、実態としては飲食店舗が増えたことによって、生ごみの量が増えることが考えられるので、廃棄物等保管施設の容量にも影響が出るのか改めて確認する必要があるのではないか。

(事務局) 仮に、計画の容量で不足するという判断になった場合は、エネルギー効率の

観点では推奨すべきものではないが、収集頻度を増やすという対応も考えられる。

- (委員) 回収頻度によっては、交通量や騒音に影響する可能性もあるので、その点にも留意する必要がある。
- (事務局) 生ごみに関して、届出書の 22 ページに記載のとおり、店舗面積に応じて計算することとなっており、立地法上は、本件に関しては非物販店舗が増えても総量に変化は生じない。
- (委員) 立地法上に則り、物販と非物販を分けて考えると、商業施設全体として検討する際には、どうしても無理が生じる面が出てくる。
- (委員) 立地法上の廃棄物の算出方法の考え方も確認する必要があるが、商業施設全体として発生するごみの量を俯瞰できる施設なのか実態面からも検討する必要があると考える。
- (委員) これまで論点となった、交通渋滞対策、荷さばき施設の運用、廃棄物保管施設の容量と正確な店舗配置図について整理し、それを踏まえて届出書の整合が図られるよう調整していただきたい。
- (委員) 飲食店が 23 時まで営業するとのことであるが、実質駐車場の騒音などに影響が生じるため、立地法の基準外ではあるものの、当該時間帯に問題が生じた場合も誠実に対応いただきたい。
- (事務局) 物販店舗を主な審査の対象とする立地法と、昨今の様々な業態による複合化施設などは、実態と合っていない面もあり、それらをいかにすり合わせて事業者により良い店舗づくりに取り組んでいただくかということは課題であると認識している。
- (委員長) 委員会においては、次に掲げる事項について整理の上、報告を求め、意見なしとする。現段階における委員会としての留意事項については、以下を盛り込むこととするが、報告状況に応じて適宜調整することとする。

【整理・報告事項として】

1. タイムズを利用した駐車場の管理方法など開店時の交通誘導計画や具体的公共交通利用促進策を提示すること。
2. 荷さばき施設の運用について、届出の添付書類 P12 における平均的な荷さばき処理時間及び 1 時間当たりの搬出入車両台数における不整合を修正すること。
3. 廃棄物保管施設等の容量について、届出時より飲食店が増えたことによる影響（生ごみ増加）を踏まえ、改めて計画の廃棄物保管施設の容量で対応可能か検証すること。
4. 平成 28 年 3 月 29 日付け提出された届出書及び添付書類について、入居する物販店舗及び非物販店舗の確定を踏まえ、必要に応じて修正のうえ報告すること。

【設置者の回答として】

1. 交通整理員の配置について、オープンから1、2か月の間は、満車時に限らず、常駐させる予定であり、その状況を踏まえ、交通整理員を配置する時間帯を検討する。
2. 公共交通利用促進に向けた具体的な方策について、今後、関係機関と具体の協議を行うことができるよう調整していく。また、既存のセルバの開店時に実施していた地下鉄利用者へのサービス等についても検討する。
3. 売場間通路を含めた店舗面積の考え方について、仙台市の指導に沿って対応する。

【専門委員会の留意事項として】

1. 開店後において、各駐車場の利用状況等を把握し、入庫待ち車両の滞留等周辺交通に影響を及ぼしている場合は、隔地駐車場の案内方法、インセンティブなど交通誘導計画の再検討を行うこと。
2. 敷地内駐車場及び荷さばき車両の出入口箇所は、朝の通勤時間帯における歩行者及び自転車の通行量が最も多くなり、来退店車両等との接触事故が懸念される為、問題が無いと確認されるまで、交通誘導員を配置すること。
3. 公共交通機関の利用促進策を実施するにあたり、具体の計画がまとまり次第、市に報告すること。また、実施結果・効果についても同様に報告すること。
4. 当該商業施設の運営全般において、周辺の住民等から騒音や渋滞、入出庫の安全性などについての苦情等が寄せられた場合には、迅速に状況を確認の上、適切な対策を講じること。
5. 開店後において、店舗に変更が生じる場合は、立地法や本市関係条例の趣旨を十分に参酌した上で、周辺地域の生活環境への負荷低減を前提として計画を検討するとともに、関係する部会と十分に協議を行い、全ての協議が整った上で届出を行うこと。なお、本件新設の届出後において生じた変更については、適切に対応すること。

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)