

## 第 75 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 令和元年 5 月 27 日（月） 16 時 00 分～16 時 50 分
- 2 場 所 仙台市役所本庁舎 2 階 第 4 委員会室
- 3 出席委員 委員長 岩動志乃夫  
委 員 栗原由紀子、中山正与、藤山真美子、本郷哲、松八重一代
- 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（事業ごみ減量課）  
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) Frespo 富沢西」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。意見なし通知への記載は以下のとおりとする。

(留意事項)

ア) 屋上緑化は、基本的にメンテナンスを必要としないツルマンネングサによって計画されているが、灌水装置を設置しないため、日照条件等によっては人の手によって灌水を行う等、手入れが必要となることを十分考慮の上、テナント等と協力し維持管理を行うこと。

イ) 店舗繁忙期などには、交通誘導員を配置するとともに、道路に駐車待ち車両が発生するなど周辺環境に影響を及ぼす場合は、迅速かつ適切な対応を取り、安全な店舗運営に努めること。

(設置者回答)

ア) (「イベントスペースは、届出駐車台数 141 台に含まれるのか。」という質問に対し)

イベントのときに停められない可能性があるため台数には含んでいない。

イ) (屋上緑化のメンテナンス計画、灌水設備の付帯有無について)

この緑化システムは弊社で商品として販売しているもの。屋根の折板の上にパレットを設置し、その中にツルマンネングサを敷き並べていくシステムになっている。基本的にはメンテナンスフリーで、通常は雨に期待している状況だが、過去の実績を見ても、完全に枯れてしまったという事例はさほど出てきていない。基本的にはメンテナンスはなしで一年中、冬には一度枯れるが春になるとまた生えてくるという形で、今まではできているものである。(灌水設備は)現状では設けていない。メンテナンス通路があるので、メンテナンスをする場合はそこから入っていく。このパレット自体の接続部分にも乗れるので、メンテナンスはできる。

ウ) (届出書添付の屋上緑化設計要領仕様書中に「自動灌水設備の設置」について推奨されているが、今回の物件では灌水設備を設置しなかった理由について)

この商品は色々な施設で設置いただいております、仙台市内でも富沢地域含めてかなりあるが、仙台だと灌水設備を設けないシステムでも成功している実績が多いので今回灌水設備は設けていない。

- エ) (A棟前とB棟前の駐車場間の往來の安全性における緑化による視距の悪化等について)  
見通しが悪くなることはない。(歩いて渡る場合は) A棟とB棟の前に歩道をつなげているので、そこを通っていただく形になる。
- オ) (飲食店の営業時間が深夜に及ぶことがないかという点について)  
基本的に営業時間は22時までとなり、22時30分まで設けているのは飲食終わって退店するまでの時間を見込んでいるので、あくまで営業時間は22時ということで入居テナントとは話をしている。
- カ) (駐車場届出台数の考え方及び従業員用の駐車スペースの設置場所について)  
指針の必要台数を元に設定している。実質的には、全体を考えると先ほどのイベントスペースや、従業員用の駐車台数も確保できているので、繁忙時等にはそういったところを開放して対応することを考えていきたい。(従業員用の駐車スペースは) 届出上には記載はないが、本物件東側ガソリンスタンドの北側に従業員駐車場として用地の確保をしているので、そちらを従業員に貸し出す予定としている。また、敷地内についてはできるだけ離れた部分を従業員に使っていただくこととしつつ、道路側の6m駐車場はお客様に使っていただくことを考えている。

### (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)

### 議事詳細

#### ① 個別届出案件

##### ■ 「(仮称) Frespo 富沢西」 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、ただいまの説明について、質問等があればお願いしたい。まず私から、説明会のときには、契約前なので業種はまだ明らかにできないということだったが、さしつかえのない範囲でどのような店舗が入る予定か教えていただきたい。

(設置者) 入居テナントについてご説明させていただく。契約の関係上、固有名詞は申し上げられない部分があるので、業種・業態でご説明させていただく。A-1区画はカジュアル衣料を扱う服屋、A-2区画は靴屋、B-1区画は立地法の届出にもあるとおりツルハ、B-2区画は百貨、C-1区画は整骨院、C-2区画はワーキングスペース、D-1、D-2、D-3区画は現状未定、D-4区画は飲食店(ラーメン屋)、E-1区画はメガネ屋、E-2区画は立地法の届出にもあるとおり花屋、E-3区画は美容室、E-4区画は携帯と予定している。

(委員長) もう一点、イベントスペースを設けるということだったが、普段は駐車場利用ということで、それは141台の届出駐車台数に入っているのか。

(設置者) こちらのイベントスペースについては、イベントのときに停められない可能性があるため台数には含んでいない。

(委員) 緑化面積のうち多くを屋上緑化として確保しているようだが、一般的な事象として、メンテナンスが行き届かず、最初は屋上緑化があったものの、実際には生育が十分でない事例がある。資料中にも屋上緑化の説明資料があるが、どういうものであるのかご説明いただくとともに、どういうメンテナンスをするのか、あるいは入居テナントがどういう世話をするのかという点について伺いたい。

- (設置者) この緑化システムは弊社で商品として販売しているもの。屋根の折板の上にパレットを設置し、その中にツルマンネングサを敷き並べていくシステムになっている。基本的にはメンテナンスフリーで、通常は雨に期待している状況だが、過去の実績を見ても、完全に枯れてしまったという事例はさほど出てきていない。基本的にはメンテナンスはなしで一年中、冬には一度枯れるが春になるとまた生えてくるという形で、今まではできているものである。
- (委員) 今回の設備だが、1階建てで周辺の建物からわりと屋根がよく見える状態なので、メンテナンスについては気を配っていただきたい。資料を拝見する限り、屋根が凸凹な状態なので、人が入ってメンテナンスをするのが難しいという印象を受けたが、屋上に灌水設備は付帯しているのか。
- (設置者) 現状では設けていない。メンテナンス通路があるので、メンテナンスをする場合はそこから入っていく。このパレット自体の接続部分にも乗れるので、メンテナンスはできる。
- (委員) 水に関してはたくさん降るときもそうでないときもあり天候次第であるが、かなりの面積が屋上緑化によって賄われていることについて、入居テナントにご承知おきいただき、十分なメンテナンスをお願いしたい。
- (委員) 同じ部分になるが、届出書添付の屋上緑化設計要領仕様書中に「自動灌水設備の設置」について推奨されているが、今回設置しなかった理由を教えてください。
- (設置者) この商品は色々な施設で設置いただいております、仙台市内でも富沢地域含めてかなりあるが、仙台だと灌水設備を設けないシステムでも成功している実績が多いので今回灌水設備は設けていない。
- (委員) A棟とB棟の間に道路があるが、A棟前の駐車場とB棟前の駐車場の間は車で自由に行き来できるようになっているのか。また、図面上、B棟側に緑地があるようだが、垣根等見通しが悪くなるものではないか。安全性は大丈夫か。
- (設置者) 行き来できるようになっている。緑地は芝なので、見通しが悪くなることはない。
- (委員) 歩いて渡るときは横断歩道があるところだけか。
- (設置者) A棟とB棟の前に歩道をつなげているので、そこを通っていただく形になる。
- (委員) 大店の小売店舗ではない飲食店の営業時間も22時で終わる予定なのか。飲食店があっても駐車場は22時30分に閉じる予定なのか。飲食店は遅くまでやっているところが多いので確認させていただきたい。
- (設置者) 基本的に営業時間は22時までとなり、22時30分まで設けているのは飲食終わって退店するまでの時間を見込んでいるので、あくまで営業時間は22時ということで入居テナントとは話をしている。
- (委員) 事務局への確認となるのかもしれないが、今回の建物の場合、大店立地法における指針上の駐車場必要台数は何台なのか。
- (事務局) 140台となる。
- (委員) 指針上の必要台数を確保するために、届出を141台とされたのか。それとも、既存の類似店の状況等を見てこの台数で大丈夫と考えられたのか。
- (設置者) 指針の必要台数を元に設定している。実質的には、全体を考えると先ほどのイベントスペースや、従業員用の駐車台数も確保できているので、繁忙時等にはそういったところを開放して対応することを考えていきたい。
- (委員) 関連して、従業員用の駐車スペースはどこに設けているのか。
- (設置者) 届出上には記載はないが、本物件東側ガソリンスタンドの北側に従業員駐車場として用地の確保をしているので、そちらを従業員に貸し出す予定としている。また、敷地内についてはできるだけ離

れた部分を従業員に使っていただくこととしつつ、道路側の 6m 駐車場はお客様に使っていただくことを考えている。

---

#### 設置者退出

(委員長) 仙台市は「部会の意見なし」とのことだが、委員会としてどのように判断するか、ご意見をお願いしたい。

(委員) 拝見する限り特段気になる点があるわけではないが、緑化について、かなりの面積を屋上緑化に依存しているので、メンテナンスについては十分ご留意いただきたい。元々田んぼであったところが区画整理によって今回大規模な店舗ができあがりつつあるということで、緑地（田んぼ）が改変された場所なので、緑化の維持管理をできるようにお願いしたい。

(委員) 同じく緑化について、条例施行規則を見ると、「緑化は地表面について優先して行うものとする」との記載があり、それでも緑化基準面積に満たない場合は、水平投影面という形で足してもよいという書き方になっているが、これまでの物件でも、今回のような規模で屋上緑化が行われて認めた事例はあるのか。

(事務局) 以前も同じ設置者で、限られた敷地内で必要駐車台数を確保しなければならないということで、屋上緑化で面積を確保した事例がある。

(委員) 今回、届出書に添付されている屋上緑化製品は届出申請者の自社製品である。自社で販売している製品資料に「自動灌水設備の設置をお勧めします」と記載しているにもかかわらず、設備を設置しないということで、本当にメンテナンスをしてもらえるのか気になった。また、住民説明の段階では、駐車場の車が踏まない場所に緑化をする予定だったのが、最終的に屋上緑化に変わったということで、今後、屋上緑化基準面積を稼ぐために逃げやすい場所と受け止められると、仙台市条例の元来の意向と異なると思うので、この点は留意する必要があるのではないかと。

(委員長) 面積の関係で敷地内にできないということもあるので、今後は可能な限り敷地内に多く緑化を進めていただくということにしたいと思う。なお、これまでも壁面緑化により面積を確保するような事例もあった。それでは、以上とし、委員会としては協議を踏まえた留意事項を付し、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】

ア) (「イベントスペースは、届出駐車台数 141 台に含まれるのか。」という質問に対し)  
イベントのときに停められない可能性があるため台数には含んでいない。

イ) (屋上緑化のメンテナンス計画、灌水設備の付帯有無について)

この緑化システムは弊社で商品として販売しているもの。屋根の折板の上にパレットを設置し、その中にツルマンネングサを敷き並べていくシステムになっている。基本的にはメンテナンスフリーで、通常は雨に期待している状況だが、過去の実績を見ても、完全に枯れてしまったという事例はさほど出てきていない。基本的にはメンテナンスはなしで一年中、冬には一度枯れるが春になるとまた生えてくるという形で、今まではできているものである。(灌水設備は)現状では設けていない。メンテナンス通路があるので、メンテナンスをする場合はそこから入っていく。このパレット自体の接続部分にも乗れるので、メンテナンスはできる。

ウ) (届出書添付の屋上緑化設計要領仕様書中に「自動灌水設備の設置」について推奨されているが、今回の物件では灌水設備を設置しなかった理由について)

この商品は色々な施設で設置いただいております、仙台市内でも富沢地域含めてかなりあるが、仙台だと灌水設備を設けないシステムでも成功している実績が多いので今回灌水設備は設けていない。

エ) (A棟前とB棟前の駐車場間の往來の安全性における緑化による視距の悪化等について)

見通しが悪くなることはない。(歩いて渡る場合は) A棟とB棟の前に歩道をつなげているので、そこを通っていただく形になる。

オ) (飲食店の営業時間が深夜に及ぶことがないかという点について)

基本的に営業時間は22時までとなり、22時30分まで設けているのは飲食終わって退店するまでの時間を見込んでいますので、あくまで営業時間は22時ということで入居テナントとは話をしています。

カ) (駐車場届出台数の考え方及び従業員用の駐車スペースの設置場所について)

指針の必要台数を元に設定している。実質的には、全体を考えると先ほどのイベントスペースや、従業員用の駐車台数も確保できているので、繁忙時等にはそういったところを開放して対応することを考えていきたい。(従業員用の駐車スペースは)届出上には記載はないが、本物件東側ガソリンスタンドの北側に従業員駐車場として用地の確保をしているので、そちらを従業員に貸し出す予定としている。また、敷地内についてはできるだけ離れた部分を従業員に使っていただくこととしつつ、道路側の6m駐車場はお客様に使っていただくことを考えている。

#### 【専門委員会の留意事項として】

ア) 屋上緑化は、基本的にメンテナンスを必要としないツルマンネングサによって計画されているが、灌水装置を設置しないため、日照条件等によっては人の手によって灌水を行う等、手入れが必要となることを十分考慮の上、テナント等と協力し維持管理を行うこと。

イ) 店舗繁忙期などには、交通誘導員を配置するとともに、道路に駐車待ち車両が発生するなど周辺環境に影響を及ぼす場合は、迅速かつ適切な対応を取り、安全な店舗運営に努めること。

(事務局) 了解した。ご指摘いただいた内容について、本日の委員会や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)

以上