

第 68 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 29 年 10 月 24 日（火）10 時 00 分～11 時 45 分
- 2 場 所 仙台市役所本庁舎 2 階 第 1 委員会室
- 3 出席委員 委員長 岩動志乃夫
委 員 奥村誠、小貫勅子、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（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) 委員長選出
- (3) 議事

① 個別届出案件

- ・「(仮称) 仙台市太白区茂庭計画商業施設」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. 店舗繁忙期などには、敷地北側の出入口も含めて、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。
- イ. 当該商業施設利用者以外の車が当該敷地の北側道路から位置指定道路に入り込まないように、状況に応じて、適切に対応すること。
- ウ. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
- エ. 当該地域の周辺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。

【設置者回答】

- ア. 今回、オープン時に大変混み合うのではないかとこの予測のもと、オープン時期をフォレストモール側とダイユーエイト側でずらす計画であり、最初、交通誘導員 10 名体制でフォレストモール側がオープンし、その後落ち着いてから、ダイユーエイト側が第二弾でオープンすることとなっている。交通誘導員については、フォレストモール側がだいぶ落ち着いていると考えていることから、ダイユーエイト側は、8 名体制での交通誘導員の配置を考えている。主に、両側の出入口を中心に配置を考えている。
- イ. 「(交通誘導員の人員体制は理解したが、配置期間については、今のところ、どう考えているか。」という質問に対し)今のところ、ダイユーエイト側もフォレストモール側もオープンセール期間中のみを考えているが、その後については当該期間の混雑の様子を見ながら、対応を検討していく。
- ウ. 当該施設の北側道路等を一般交通として利用されることについては、県警からも指摘されている。事業者として一般の道路への対策は難しいかもしれないが、状況に応じて、看板の設置等を検討したい。

エ. 管理を委託する業者と相談し、緑化の維持管理については、適切に対応していく。

・「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」 「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」 新設届出【資料2】
【専門委員会意見】

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」

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。
- イ. 当該地域周辺は、土地区画整理事業が進行中であり、今後の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。
- ウ. 東側出入口の道路のポストコーン設置について、引き続き、関係者等と協議を行い、適切な対応に努めること。
- エ. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
- オ. 地元商店会とは定期的に情報及び意見交換等を行うなど連携を深め、富沢地区の経済発展に寄与すること。

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」

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。
- イ. 当該地域周辺は、土地区画整理事業が進行中であり、今後の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。
- ウ. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
- エ. 地元商店会とは定期的に情報及び意見交換等を行うなど連携を深め、富沢地区の経済発展に寄与すること。

【設置者回答】

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」

- ア. 駐車場の緑化については、まず大前提として、芝を傷めないように措置を施す。プラスチックで補強し、芝を傷めないような構造にする。それに加え、排水設備が適切に設けられていないと水が溜まって、根腐れをおこしてしまうことから、駐車場の中でも水はけが良い部分に緑化するように計画している。また、維持管理については、当社の別の施設でも実施しているように、毎週、人の手が入って巡回管理をしていくので、劣化状況については監視できる状態となっている。劣化部分については改善を図っていく。
- イ. (「東側出入口の道路にポストコーンが設置されるような図面になっているが、対向地のアパートとの関係で、現状は外した状態になっていると聞いたが、今もそのような状態か。」という質問に対し) この件については、対向地の方や仙台市と引き続き協議していきたい。

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」

- ア. 駐車場の緑化については、まず大前提として、芝を傷めないように措置を施す。プラスチックで補強し、芝を傷めないような構造にする。それに加え、排水設備が適切に設けられていないと水が溜まって、根腐れをおこしてしまうことから、駐車場の中でも水はけが良い部分に緑化するように計画している。また、維持管理については、当社の別の施設でも実施しているように、毎週、人の手が入って巡回管理をしていくので、劣化状況については監視できる状態となっている。劣化部分については改善を図っていく。

(4) 閉会

- 7 傍聴者 1名
8 報道機関 1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) 仙台市太白区茂庭計画商業施設」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。

(委員) 交通誘導員の配置は大切であるが、現在、人数、期間はどれくらいを考えているか。

(設置者) フォレストモール側の配置人数は10名を予定している。今回、開業日については、フォレストモール側とダイユーエイト側でずらす予定としており、10名はフォレストモール側の人数である。場所は、位置指定道路出入口に2名ずつ、新設交差点出入口に1名、敷地内に5名を考えている。以上の内容について、仙台南警察署に説明済みである。

(委員) ダイユーエイト側についてはどうなっているのか。

(設置者) 今回、オープン時に大変混み合うのではないかとという予測のもと、オープン時期をフォレストモール側とダイユーエイト側でずらす計画であり、最初、交通誘導員10名体制でフォレストモール側がオープンし、その後落ち着いてから、ダイユーエイト側が第二弾でオープンすることとなっている。交通誘導員については、フォレストモール側がだいぶ落ち着いていると考えていることから、ダイユーエイト側は8名体制での交通誘導員の配置を考えている。主に、両側の出入口を中心に配置を考えている。

(委員) 交通誘導員の人員体制は理解したが、配置期間については、今のところ、どう考えているか。

(設置者) 今のところ、ダイユーエイト側もフォレストモール側もオープンセール期間中のみを考えているが、その後については当該期間の混雑の様子を見ながら、対応を検討していく。

(委員) 交通誘導員の人員は減っていくが、基本的には配置するという理解でよいか。

(設置者) 今のところ、オープン日からその週の終わりの日曜日までをオープンセール期間として、当該期間中は交通誘導員を配置するが、その後については当該期間の状況に鑑みながら、もしくは交通渋滞等の状況をこちらで分析して、必要に応じて対応していくことから、現時点では、オープンセール期間後の具体的な配置計画はない。

(委員) 了解した。商業施設によっては、オープンから何年経っても混むようなところもあり、毎週土・日曜日には交通誘導員を配置しているところもあるので、今回の施設においても、オープン後に分析を行い、適宜、対応いただきたい。

(委員) 届出書の添付書類18～19ページだと生ごみのリサイクル計画の資源化量が0であるが、21ページではリサイクルする旨の記載があるが、どういうことか。

(設置者) 食品スーパーであるヨークベニマルが入るので、実態として生ごみが出る。具体的な量については届出時点で具体的な比率等が見積もれなかったため、具体的な数値を記載できなかった。必ずしも0という訳ではない。このような経緯のもと、18ページ等では0と記載させていただいた。

(委員) 交通誘導員の問題とも絡むが、少し心配していることがある。今回の店舗等が原因ではないのだが、

茂庭台方面から来る自動車が県道で混雑するため、国道 286 号線との茂庭交差点を右左折せずに交差点より手前の当該商業施設の北西側を左折し、当該商業施設の北側道路を通り、位置指定道路を通過して左折したり、それより東側まで行き、新設の交差点を通過して右折するような、本開発とは関係のない車が入り込むことが考えられる。当該商業施設が混んでないときこそ、そのような車が多く入ってくることを考えられるので、交通誘導員の方に、どのような車が通行するのかわかりやすく確認してもらい、場合によっては、看板の設置等により、当該施設に関係のない車が入ってこないような対策を検討してほしい。

(設置者) 当該施設の北側道路等を一般交通として利用されることについては、県警からも指摘されている。事業者として一般の道路への対策は難しいかもしれないが、状況に応じて、看板の設置等を検討したい。

(委員) 位置指定道路には入り込まないような対策はできると思うので、お願いしたい。

(設置者) 承知した。

(委員) 届出書の内容の小売業者名について、ヨークベニマルとダイユーエイト以外については、未定 3 社となっているが、ここの最新の状況はどうなっているのか。

(設置者) 未定の 3 社については、まず、添付資料の 27 ページにあるヨークベニマル棟の東側の百均棟についてはダイソーが入る予定であり、ヨークベニマル棟の西側のドラッグ棟については、ツルハドラッグが入る予定となっている。また、飲食店棟については、飲食店棟 1 が幸楽苑、飲食店棟 2 はまるまつが入る予定である。

(委員) 緑化に関して、ダイユーエイト側の敷地は、かなりの割合が張り芝や種子吹付の芝であると見受けられる。特に駐車場の部分については、これらの駐車場緑化で多くの面積を確保しているが、これまでの事例を見ると、芝は丁寧な維持管理が必要である。特に駐車場の緑化の部分については、今回の図面を見ると、タイヤ等により傷むことが想定できるが、このあたりの維持管理をどのように考えているのか。

(設置者) 管理を委託する業者と相談し、緑化の維持管理については、適切に対応していく。

————設置者退出————

(委員長) 改めて、各委員に本件についての意見を伺う。

(特に意見なし)

(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. 今回、オープン時に大変混み合うのではないかとという予測のもと、オープン時期をフォレストモール側とダイユーエイト側でずらす計画であり、最初、交通誘導員 10 名体制でフォレストモール側がオープンし、その後落ち着いてから、ダイユーエイト側が第二弾でオープンすることとなっている。交通誘導員については、フォレストモール側がだいぶ落ち着いていると考えていることから、ダイユーエイト側は、8 名体制での交通誘導員の配置を考えている。主に、両側の出入口を中心に配置を考えている。
2. (「交通誘導員の人員体制は理解したが、配置期間については、今のところ、どう考えているか。」という質問に対し)今のところ、ダイユーエイト側もフォレストモール側もオープンセール期間中のみを考えているが、その後については当該期間の混雑の様子を見ながら、対応を検討していく。
3. 当該施設の北側道路等を一般交通として利用されることについては、県警からも指摘されている。事業者として一般の道路への対策は難しいかもしれないが、状況に応じて、看板の設置等を検討したい。

4. 管理を委託する業者と相談し、緑化の維持管理については、適切に対応していく。

【専門委員会の留意事項として】

1. 店舗繁忙期などには、敷地北側の出入口も含めて、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。
2. 当該商業施設利用者以外の車が当該敷地の北側道路から位置指定道路に入り込まないように、状況に応じて、適切に対応すること。
3. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
4. 当該地域の周辺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。

(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。

■「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」 「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」 新設届出【資料2】

(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、質問又は意見があればお願いしたい。

(委員) A街区はかなりの緑化面積を駐車場緑化で確保されているが、駐車場の緑化は車の利用により、傷みやすいと考えられるが、どのように維持管理するのか。

(設置者) 駐車場の緑化については、まず大前提として、芝を傷めないように措置を施す。プラスチックで補強し、芝を傷めないような構造にする。それに加え、排水設備が適切に設けられていないと水が溜まって、根腐れをおこしてしまうことから、駐車場の中でも水はけが良い部分に緑化するように計画している。また、維持管理については、当社の別の施設でも実施しているように、毎週、人の手が入って巡回管理をしていくので、劣化状況については監視できる状態となっている。劣化部分については改善を図っていく。この部分については、他の施設でも実績があるので、こちらでも同じような対応をとる。

(委員) きちんと緑化が維持されるよう、お願いしたい。B街区については未定のテナントが1つ、A街区や別棟Cなどにも、サインの計画をみると、何カ所か未定のテナントがあるようだが、これらの現状はどうなっているか。

(設置者) B街区の部分については、すでに店舗が決まっており、事前に景観担当部署とパースを用いて協議させていただいている。具体的には、飲食店のステーキ屋を予定している。続いて、A街区だが、こちらは街並み協議資料の1ページ目の右下に記載のとおりである。別棟Bについては、イ、ロ、ハは現状も未定であるが、ニは歯科が入る予定となっている。別棟Cについては、イが焼肉屋、ロがホットヨガ、ハが美容室、ニがフィットネス、ホが接骨院であるが、トは現状も未定である。

(委員) 景観協議の時の資料では、屋上の室外機などが反映されておらず、向かい側の住宅から見えてしまっている部分もあり、景観として残念な部分もあるので、今後はきちんと最初から反映するようにしてほしい。また、未定のテナント部分についても、もし、同じように室外機が屋上などに設置されるような場合には、きちんと周辺からの見え方について、色等に配慮してほしい。先日、既定のテナントの室外機への対応として、壁等で周辺を囲むなどの対応をお願いしたが、建物の構造上等の関係に

より難しいという話だったので、せめて色を周辺に合わせるとか緑化によって見えづらくするといった配慮をお願いしたい。

(設置者) 承知した。なお、未定テナントの室外機については、すでに屋上に設置することを見越して、図面には反映させていただいている。また、どのテナントが入っても大丈夫なように、最大数の室外機を配置する計画で図面に反映し、騒音等も含めて、関係課と協議させていただいた。

(委員) 別棟Bについては、屋上にはもう何も乗らないと考えてよいか。

(設置者) 別棟Bについては、もともと室外機を地上に配置する計画となっているので、地上置きでの対応である。

(委員) 計画建物Bについては、ツタヤと蔦谷書店のどちらが入るのか。サインが両方記載されている。

(設置者) 蔦谷書店が入る。なお、ツタヤはレンタルが中心だが、蔦谷書店は書籍販売が売り場全体の7～8割とその割合が大きい。

(委員) ツタヤと蔦谷書店ではコンセプトが違うのか。

(設置者) コンセプトは同じである。レンタルと書籍販売の面積が異なってくるが、基本的には一緒である。ただ、蔦谷書店は、書籍販売部分以外に関連施設を入れる部分があるので、そこが若干違うかもしれない。

(委員) コンセプトは違うという認識でいた。なぜ、ここにこだわるかと言うと、今後この富沢周辺の開発が進む中で、どういう業態を置くのかということが近隣住民も含めて、非常に重要であると考えられる。

(設置者) 付け加えると、鉤取にツタヤがあるが、今回はこれの移転となる。鉤取での実績を踏まえ、それを大きくした形で今回の場所に出店するというのが実情である。鉤取はツタヤとして、レンタルの売り場面積が半分を占める形であるが、今回は書店の売り場面積を拡大して、蔦谷書店として出店する。

(委員) 今回の蔦谷書店は新しいコンセプトになると思われるので、より近隣住民に有効なお店になってほしい。レンタル中心のツタヤでは近隣住民から、またかという反応が出てくるかもしれないが、蔦谷書店であれば良いと感じる。

(委員) A街区の駐車場の東側出入口について、車道に向かって道が曲げられているのは、既設の交差点との兼ね合いでそうなったものと認識しているが、ここの高低差はどうなっているのか。

(設置者) 高低差については、約70cmほどと考えており、イメージハンプ部分からスロープで下がっていく。

(委員) 敷地側が高いのか。

(設置者) その通りである。

(委員) 視距が問題にならない程度の高低差という認識でよいか。

(設置者) そのように考えている。出入口部分については、平場にしているとともに視距が取れなくなるような障害物等も設置しないので、視距は問題ないとする。

(委員) 東側出入口の道路にポストコーンが設置されるような図面になっているが、対向地のアパートとの関係で、現状は外した状態になっていると聞いたが、今もそのような状態か。

(設置者) 現状もその通りである。

(委員) その状態は、この商業施設がオープンしてからも継続されるのか。

(設置者) この件については、対向地の方や仙台市と引き続き協議していきたい。

————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、ただいまの説明について、改めて、質問等があればお

願いたい。

(委員) パース図面で一部、ツタヤと記載されている部分があったが、設置者からの説明のとおり蔦谷書店が入るといふことでよいか。

(事務局) 先日、現地を確認したところ、蔦谷書店という店舗サインになっていたのだから、蔦谷書店である。

(委員) 飲食店についても、他の地域であまり見ないようなお店が入りそうなので、良いと感じる。なお、A街区の別棟Cのトについては、届出書の添付書類の3ページで介護フィットネスを想定しているとの記載があったが、本日の先方からの説明では現状では未定とのことで、残念を感じる。商業施設全体として、周辺にどのような影響を与えるかという視点が大事。各店舗でそれぞれやるというより全体としての管理がなされるとよいく感じる。

(委員長) そのとおりである。大規模小売店舗立地法では飲食店は対象外となっているが、ただ、利用者側からすれば同じ敷地内の施設であるため、ぜひ全体的な管理を設置者側にも促してほしい。また、今回の案件では飲食店も含め、未定のテナントあることから、当該テナントが決定したら早めに報告してほしい。

(委員) 都市景観課に確認したいのだが、A街区の室外機について、色合わせのようなものは設置者側はやってくれたのか。

(事務局) 色合わせまでの対応はしていない。実際に現場に行き、現状を確認し、撮影もしてきたが、色的に壁面の色と大きく異なることはない。

(委員) ただ、その室外機は見えることは見えるのか。

(事務局) 当該建物が接している道路からは、敷地側が道路側より地盤が高くなっていることもあり、あまり見えない。立面図において当該内容を検討させたが、現場では立面図の検討内容より、見えない状況となっている。ただ確かに、富沢駅方面から来る幹線道路を通る自動車等からは当該室外機が見えてしまう。どこまで指導するかというのは難しいが、当該敷地が接する東側の道路からはあまり見えないことなどから、今回は現状の内容とさせていただいた。

(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】

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」

1. 駐車場の緑化については、まず大前提として、芝を傷めないよう措置を施す。プラスチックで補強し、芝を傷めないような構造にする。それに加え、排水設備が適切に設けられていないと水が溜まって、根腐れをおこしてしまうことから、駐車場の中でも水はけが良い部分に緑化するように計画している。また、維持管理については、当社の別の施設でも実施しているように、毎週、人の手が入って巡回管理をしていくので、劣化状況については監視できる状態となっている。劣化部分については改善を図っていく。
2. 「東側出入口の道路にポストコーンが設置されるような図面になっているが、対向地のアパートとの関係で、現状は外した状態になっていると聞いたが、今もそのような状態か。」という質問に対し) この件については、対向地の方や仙台市と引き続き協議していきたい。

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」

1. 駐車場の緑化については、まず大前提として、芝を傷めないよう措置を施す。プラスチックで補強し、芝を傷めないような構造にする。それに加え、排水設備が適切に設けられていないと水が溜まって、根腐れをおこしてしまうことから、駐車場の中でも水はけが良い部分に緑化するように計画している。また、維持管理については、当社の別の施設でも実施しているように、毎週、人の手が入って巡回管理をしていくので、劣化状況については監視できる状態となっている。劣化部分については改善を図っていく。

【専門委員会の留意事項として】

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (A街区)」

1. 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。
2. 当該地域周辺は、土地区画整理事業が進行中であり、今後の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。
3. 駐車場出入口の東側道路のポストコーン設置について、引き続き、関係者等と協議を行い、適切な対応に努めること。
4. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
5. 地元商店会とは定期的に情報及び意見交換等を行うなど連携を深め、富沢地区の経済発展に寄与すること。

「(仮称) アクロスプラザ富沢西 (B街区)」

1. 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。
2. 当該地域周辺は、土地区画整理事業が進行中であり、今後の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。
3. 緑化部分、特に芝地や駐車場緑化などの適切な維持管理に努めること。
4. 地元商店会とは定期的に情報及び意見交換等を行うなど連携を深め、富沢地区の経済発展に寄与すること。

(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3】

(事務局) (資料3に基づき説明)