

## 第 84 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 4 年 12 月 26 日（月）10 時 00 分～11 時 45 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 委員長代理 本郷哲  
委 員 菊池輝、栗原由紀子、平井百香、松八重一代  
岩動委員長が当日欠席となったため、仙台市大規模小売店舗立地法専門委員会設置要綱 5 条 3 項に基づき、本郷委員を委員長代理とした。
- 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（商業・雇用支援課）  
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  
「ドラッグストアモリ六郷店」新設届出【資料 1】
    - ②個別届出案件  
「(仮称) ヨドバシ仙台第 1 ビル」新設届出【資料 2】
  - (3) 閉会
- 7 傍聴者 0 名
- 8 報道機関 2 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

##### ■「ドラッグストアモリ六郷店」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協議内容を説明。）

（委員長代理）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）届出書の開店時刻、閉店時刻は 0：00～24：00 と記載があるが、完成予想図にある看板を見ると 10：00～24：00 となっている。この時間が実際の営業時間か。

（設置者）その通りである。今後 24 時間営業する可能性があるため、届出書上は 24 時間営業で申請している。しかし当面は 24 時間営業の予定はなく、当社では現在 24 時間営業している店舗はないので可能性は低い。

（委 員）駐車場は 24 時間営業となるのか。

（設置者）駐車場の利用時間は営業時間に準ずる。出入口 2 か所にバリカーチェーンを設置し、閉店後は施錠

して駐車場管理を行う。

(委員) 必要緑化率14%のところ、計画では14.53%となっており、若干超えているような計画である。住宅に面している北側の緑化は日が当たらないが、緑化の維持は可能であるのか。南側の緑化を重点的に実施した方が維持管理の面から適していると思われるがいかがか。

(設置者) 今回の緑化については、駐車場の車路を確保するため店舗の側面と裏面に行っている。メンテナンスについては敷地の角へ散水栓を設けることで維持管理を行う予定である。

(委員) 仙台の他の事例を見ると、日当たりが悪いと緑化がうまくいかない例がある。北側で住居にすぐ隣接している場所で緑化することのだが大丈夫なのか。また、自動で散水することのだが人が通行することは可能なのか。

(設置者) 従業員が歩行できる幅は確保しており、緑地の中に入り、メンテナンスや掃除等は可能である。

(委員) つつじ等の低木の計画であるため、非常に日当たりが悪いと思う。これまで同様の緑化の経験はあるのか。

(設置者) 当社はこれまで同様の緑化を行っており、夏の時期に弱ったりすることはあるが枯れてしまうことはない。

(委員) 緑化フェンスは南側なので問題ないと思うが、緑化の大部分が日当たりの悪い北側で行われているので維持管理をしっかり行ってほしい。出来れば南側の緑化をもう少し手厚くしてほしい。

(設置者) 承知した。

(委員) 届出書28ページの資料7「動線計画図」に記載されている駐車場番号1番の左側に2台のみ駐輪場が設置されており違和感がある。建物西側に駐輪場をまとめているが、今回2台のみこのような計画になった理由を教えてください。またこの駐輪場から店舗への動線が記載されていないので丁寧な記載をお願いしたい。

(設置者) ご指摘の通り駐車場番号1番の左側に原動機付自転車用駐輪場を設置している。店舗西側の駐輪場にまとめれば利便性が高まるが、ここへ2台追加すると通路寸法の確保及び駐車する際の転回スペース確保が難しいため今回の計画となった。オープン時など多くの車両が見込まれる場合には交通整理員を配置し適切に誘導を行う。

(委員) 出入口No1から入る二輪車は西側駐輪場へ誘導する、出入口No2から入ってきた二輪車は建物南東の2台分の駐輪場へ誘導するなど、今後は動線が分かるように丁寧な資料の作成をお願いしたい。

(設置者) 承知した。

(委員) 外壁の色彩について、前回の店舗出店時よりも抑えられた色彩となっている。今後も出店する際は色彩について配慮願いたい。

(設置者) 承知した。

(委員長代理) 店舗北側に高校があり、高校生が店舗を利用する際に歩道等に駐輪する可能性があるため、違法駐輪にならないように対応願いたい。

(設置者) 承知した。

-----設置者退席-----

(委員長代理) 仙台市は「部会の意見無し」とのことだが、委員会としてどのように判断するか。

(委員) 緑化計画について、基準値をクリアしているのでこれ以上求めることは難しいが、北側の緑化の維持が不安である。また、プランター緑化が緑化率に含まれているがより積極的な緑化が望ましいと

考える。数値をクリアしていればいいのであれば協議する必要はないので、緑化の点について留意事項を付したい。

(委員長代理) それでは、委員会としては以下のとおり留意事項を付し、意見無しとする。

**【専門委員会の留意事項】**

- ア. 車両走行音や敷地北側境界近くに設置されている機器による騒音で、近隣住民から苦情が生じた場合は適切な対策を速やかに講じること。
- イ. 店舗北側の緑化の維持管理、フェンス緑化の誘引及びプランターの四季の草花の植え替え等に留意すること。

② 個別届出案件

■ 「(仮称) ヨドバシ仙台第1ビル」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協議内容を説明。)

(委員長代理) 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) 緑化について伺いたい。今回の緑化は屋上緑化が大部分を占めているが、ヨドバシカメラがこの場所に立地することで駅東口の顔となる。今後、駅西口も開発され緑豊かな広場等が計画されているが、西口側と比較し東口側の緑化が見劣りすることにはならないか。緑化率を満たしているところではあるが、歩行者の視認性を意識した方がよいかと思うがいかがか。

(設置者) 今回届出している緑化計画に加え、今後、広場側に面している3階部分にプランターを設置し、壁面緑化をする計画がある。

(委員) 壁面緑化はこれまで仙台の案件でも事例があるが、日当たりが悪いと枯れてしまうケースが多い。実施する際は適切な維持管理をお願いしたい。

(委員) 事前説明会において駐車場への進入に関する質問があったが、第2ビルが他のテナントへ変更となった場合、駐車場出入口No3が認識しにくくなるのではないか。駐車場のサインを設置するなどの対応は予定しているのか。

(設置者) この出入口は東七番丁通りの渋滞回避のため計画したものである。ご指摘の通り東八番丁通りを通行した時に、第2ビルの出入口No3から第1ビルの駐車場へ入庫可能だとは一般の方は分からないと思われる。そのため第2ビルの東八番丁通り側の壁面や立体駐車場の壁面に駐車場の誘導サインを設ける予定。

(委員) 出入口No3の完成予想図が無いのが残念である。出入口No3の入出庫および第2ビルの駐車場からの入出庫があり、車両が錯綜するものと思われる。具体的に交通誘導員はどのような交通整理を行うのか教えていただきたい。

(設置者) 事前協議時に警察からも同様の指摘があった。出入口No3からは直進で出庫した方が安全であるが、その場合左折のみしかできず大回りになってしまう。誘導については警察と引き続き協議を行った上で検討するが、直進での入出庫は回転率が上がることもあって良いと考えており、交通量が少ない東八番丁通りへ誘導するという目的もある。既存の立体駐車場は150台程度のためすぐに満車となると思うので、その場合はすぐに「満車」の表示を掲出し、渋滞の発生防止に努めたい。

(委員) 出入口No3の道路を通行する車両は少ないと思うので念のために指摘したが、ここを通行する車両はヨドバシカメラの来店客であるので、事故防止に十分気を付けていただきたい。また、交通量調

査については平日休日長時間に渡り実施しているが、6時台に荷さばき車両の10t車が2台搬出入する計画であるにもかかわらず、6時台の交通量調査が行われていない。周辺交通への影響を確認する上でも必要であるので今後は丁寧に対応していただきたい。また、問題がある場合は対応いただきたい。

(設置者) 承知した。

(委員) 届出書で一部24時間の営業時間の記載があるが、どの部分か。

(設置者) ネット注文受渡口が24時間となっている。第1ビルの駐車場については駐車場法上の制限等により24時間の運用ができなかったが、第2ビルの駐車場は24時間運用可能であるので利用者へは第2ビルの駐車場の利用をお願いしていく。

(委員) 届出書に記載の小売業者について、その他未定と記載があるが現在の状況を教えてほしい。

(設置者) ヨドバシカメラ以外にもテナントが入る予定であるが、現在も入居テナントが決まっていない。

(委員) 入居テナントで24時間営業となるところはあるか。

(設置者) 24時間営業は行わない。

(委員) 実際のヨドバシカメラの営業時間は何時までか。

(設置者) 基本的には午前9時30分から午後10時までである。届出上はイベント時の早朝営業や延長営業を考慮している。

(委員) 駐車場の収容台数287台は、第1ビルの6～8階部分ということでよいか。

(設置者) その通りである。お客様からすれば第2ビルの駐車場もあるので、ヨドバシカメラ全体の駐車場台数はかなりの数が確保されている。

(委員) 東八番丁通りはよく通行するが、出入口No3はどこから進入すれば入りやすいか分かりにくい。

(設置者) 先ほども説明した通り、駐車場への案内については周知していきたい。

(委員) 木を植える予定の場所が建物正面でなく裏側であり、通行量が少ないと思われる。この場所を緑化する意図はなにか。

(設置者) 駅前での建設となるため出来るだけ敷地一杯に建物を建設したい意図がある。また、公共貢献で様々な場所にアプローチキャノピーの設置及び高速バスのバス停留場の設置等を計画しており、これらの箇所は緑化できない。その中で出来る限り緑化するため、屋上緑化を大きく確保した。3階については北側で環境が良くないのでできる範囲のことはするというので、視認性がある通路にプランターを設置したほか、屋内にフェイクの壁面緑化も行っていきたいと考えている。木を植える予定の南側地表部の緑化については、今後この周辺の開発が進むことをふまえ、積極的に緑化することとした。このあたりが立体駐車場から駅へのアプローチ動線となるので裏というより今後は表となるエリアであると考え、緑化を計画した。

(委員) せっかく緑化するので、認知されないということが無いようにしていただきたい。緑地として取れる面積が少ない中での取組みであり難しいことは理解しているので、今後緑化した土地を活かして行っていただきたい。

-----設置者退席-----

(委員) 緑化については、屋上緑化が悪いわけではなく、通行量が多い箇所での緑化でないのが気になったが、緑化したエリアの発展性が見込まれるのであれば構わない。また、計画している3階のプランターによる壁面緑化についても実施していくのであれば維持管理をしっかり行っていただきたい。

(委員長代理) それでは、委員会としては以下のとおり留意事項等を付し、意見なしとする。

**【専門委員会の留意事項】**

- ア 屋上緑化や店舗南側地表部の緑化について適切な維持管理を行うこと。
- イ 法令にもとづく騒音の規制基準の遵守すること、および周辺から苦情等があった場合は適切な対策を速やかに講じること。