

平成27年度 第3回 宮城県特定大規模集客施設立地誘導審議会 会議録要旨

日 時	： 平成27年8月20日（木） 午後2時00分から午後4時00分まで
場 所	： 宮城県庁行政庁舎2階 第二入札室
出席者	： 資料参加者名簿のとおり

1 開会

司会

定刻になりました。只今より、平成27年度第3回宮城県特定大規模集客施設立地誘導審議会を開催いたします。本日御出席の委員は6名でございますので、宮城県特定大規模集客施設の立地の誘導等によるコンパクトで活力あるまちづくりの推進に関する条例第26条第2項の規定により定足数に達しておりますので、会議が成立していることを御報告いたします。

ここからの進行につきましては、山田会長、よろしく願いいたします。

2 議事

(1) 届出概要の説明と質疑応答

山田会長

それでは議題に入りたいと思います。議題の「(仮称) 荒井西商業施設Aゾーン」及び「(仮称) 荒井西商業施設Bゾーン」の新設届出に係る県の意見案についてです。はじめに事務局から届出の概要を御説明いただきますが、本日は、設置者の方に来ていただいておりますので、入室いただきたいと思います。

それでは事務局からの説明をお願いいたします。

事務局

※資料1 Aにより届出の概要について説明

(商業施設Bゾーンについても、資料1 Aでまとめて説明)

山田会長

それでは、質問等ある方はいらっしゃいますか。

千葉委員

文章の中身でよく理解できないところがあるんですけど。4ページのところで、基本的にこの地域が立地誘導地域ではないにもかかわらず、例外的に立地を認めるということの、例外的に認める中身というのが、土地区画整理事業の中で決めたということなのだろうが、これを認めるとどこでもありということになるんですね。本来の基本方針との兼ね合いについて、どう理解すればよいのですか。

山田会長

立地誘導地域には含まれないけれど、ここに立地することが妥当だとしており、文言として説明になっていないところですね。

徳永委員

追加して、そういう意味で、先程の地区計画の説明では、「商業・業務地区」になっているが、都市計画を見れば第二種住居地域になっている。もしそういう位置付けをするのであれば、なぜ近隣商業にしなかったのかということです。

山田会長

これはそもそも仙台市の地区計画との問題ですよ。そもそもここにこういう施設を立地させようという意図はなかったのでしょうかね。

千葉委員

「地下鉄だからその周辺に居住を」という理屈なのだろうが、そうであるならば都市計画においてしっかりとデザインする必要がある。場当たりに進めていってはコンパクトなまちづくりにはならない。

山田委員

この委員会で毎回話に出るが、設置される自治体に意見を申し上げることはできないんですよ。

徳永委員

ちなみに今回A・Bゾーンの届出となっているが、Cゾーンの設置者は同一か。Cゾーンの南側が空いているが、これは別の施設なんですか。

事務局

同一です。

設置者

空白部分については、土地区画整理事業の中の保留地ということで、まだ運用については未定であり、今回の設置とは別になります。

山田会長

そうするとまたどこかに売られるということもあり得るわけですね。

先程の仙台市の都市計画の問題は、記録に留めるぐらいしかできないのかもしれない。
私の方からも質問をさせていただきたいのですが。集客の圏域2kmということですが、この施設は集客人数がどれぐらいで立地するとお考えでしょうか。7,300人で十分に経営的に立地が可能と想定されているのか。

設置者

具体的な業態ごとの見込み人数は把握しておりませんが、概ね大店立地法で計算する人数程度は集客が見込めるものとして計画を進めております。

山田会長

テナントの見込とか調整の進捗状況、どういう業者が入居する予定かといったことについてはどうでしょうか。

設置者

出店が確定しているテナントは、Bゾーンについてはみやぎ生協さん、隣のホームセンターゾーンがケーヨーデーツーさん、その他一部は最終の交渉中となっています。

山田会長

業者は想定されている7,300人の利用人数があれば経営的には立地するということが言われているのでしょうか。

設置者

今回出店するみやぎ生協さん、ケーヨーデーツーさんは近隣に既に店舗があり、業績・状況がわかっており、一部移転することもあり、計画上こちらで十分経営が成り立つと聞いています。

山田会長

本来、2kmとかの商圈範囲の数字ではなく、業者が「どの程度の集客があれば経営が成り立つか」という判断をされて立地するのでしょうか。

鈴木委員

仙台市が地下鉄を整備するに当たり、このくらいの規模のものを立地すれば商圈の円がもっと広がるということを考えている。駅周辺の方々だけを対象にしないことはまったく明らかである。

千葉委員

歩いて30分を「駅の近く」と言うのもどうかと。

鈴木委員

仙台市が商工会議所に委託している大店立地検討委員会があるが、本来はこれは市の方で色々検討がなされるべきものではなかったのかなど。資料を読むと市の計画には抵触しないとなっているが。

徳永委員

大店立地法の手続きは仙台市の方で処理し、県にはこないということですね。

千葉委員

先程のことで、出店者に伺いたい。3ページに例外的に扱う理由として「立地する企業にも地域住民等との協働が求められる」あるいは「地域貢献活動を行うことが必要」とあるが、4ページを見ると、住民参加・協働のまちづくりのところはステレオタイプの文章が書いてあるだけで具体的なものが特に何も記されていない。仙台市がわずかながらも求めている住民等との協働ということに関して、具体的にどういうことを考えているのか、今の段階でわかる範囲で教えていただきたい。

設置者

みやぎ生協さんについては、既に地域貢献活動に御協力なさっており、現在伺っている内容だと、地域のイベント・祭りへの参加・協力、地産地消等の地域経済への貢献を進めていくと。さらに子供ですとか若者への配慮については、小中学生の体験学習の受け入れについてこちらの施設でも検討するという話をみやぎ生協からいただいております。併せまして、ホームセンターのケーヨーデーツーさんに対しても同様の取組に協力いただけるよう要望を出しているところでございます。

千葉委員

「特にここは新しく作る住宅地だからそれに対応して何かを」というような特別な話ではないわけですね。

設置者

従来と同じような形で貢献をしていきたいという話をいただいております。

千葉委員

もう一つ、先程の話にもあったように、7,300人を考えたときに、区画整理事業の

中での住宅地が1,000戸程度ということ、さらにはAゾーンだと285台という駐車場のスペースを考えると、かなりの程度、車での来店を想定されていると思うが、そうすると環境にやさしいまちづくりと整合性がないのかなと思うので、その辺の整合性をとるのであれば、地元住民がより選択できるような店造りなり店舗構成なりを考える必要があるということになると思いますが、おそらく仙台市の例外的に認めるというようなことにも関わってくる。そこのところどう考えているのか教えてもらえれば。

設置者

今おっしゃられたような、区画整理事業地内の集客だけでは全体的な7,300人はまかなえないので、周りからのかなりの集客があるのではないかというお話だったかと思いますが、この7,300人というのは、休日等の集客がある日を想定していますが、通常のウィークデイは、ドラッグストア、ホームセンター含めて集客は少なく、地域の方に日常の買い物で利用していただくような店舗になるので、平日はそれほど集客はない。ただ土日祝日については、現在大店立地法の交通協議を進めておりますけども、一時的なピークで混雑が予想される部分が出てくる可能性があるので、そのあたりをしっかりと対応していく方向で調整をしているところです。

千葉委員

よくわからないのですが。

設置者

一週間のうちの日曜日はどうしても混雑する場合がありますが、月曜日からの通常の平日については、地域密着型の店舗として近隣の方の買い物を想定しております。

徳永委員

区画整理事業内ということに限れば、約1,000戸、3,000人弱という中で、これが毎日来ていただけるわけではないので、1日当たり1,000人ぐらいなのかなというところだが、そういう地域密着というのであればなおのこと、店舗のレイアウトを見ると、住宅地に対して背を向けたような立地になっているようだが、せめて区画整理事業地内の住民には徒歩か自転車に来ていただけるような配慮をしていただけないかなという気はします。それと共に、背を向けているということはそちら側に機械の騒音が出ていくことが予想されるが、北側・西側の道路沿いは、区画が大きいので一般住宅ではない想定のように見えるのですが、この辺がどのような将来計画になっているのかというのがもしわかっているなら教えていただきたい。

山田会長

左側の宅地開発がどのようになるのかという話ですね。

設置者

手元の配布資料を御覧いただくと、周りの状況がわかりませんが、基本的には一戸建ての住宅が立地される予定になっています。図面の左下の部分ですと、福祉ゾーンになっておりますので、まだ具体的には何も決まっておりますが、老健施設が建つ可能性があります。

御指摘いただいた、周辺に与える騒音の影響が心配だとのことですが、騒音については大店立地法に従って今計算を進めているところです。その結果を基に、必要な部分には遮音壁を新たに設置する、あるいは車の音が気になるような場所は、夜間営業しなくてもいい部分については夜10時以降の営業は止めるといったことを今後検討して、周辺の騒音環境に影響を与えないような形で今現在調整をしているところです。

18ページを見ていただくと、一般の住宅のちょうど倍くらいの大きさの区画が店舗周辺の区画に並んでおりますが、区画整理組合としては、一般の住宅ではなく、例えば店舗併用住宅のようなものをイメージされて大きめの区画としているとのことですが、具体的に何が建つかということまではこちらでも把握しておりません。

山田会長

地区計画は一般住宅地にはなっているということですね。

今の徳永委員のご指摘は、もう少し地域に対するウェルカムなイメージを与えるようなレイアウト、配置計画が求められるのではないかと指摘だと思うのですが。

徳永委員

ですから、A・B・C3つに分けているからそうになってしまうのであって、本来一体的に使うのであれば、Bゾーンに全て店舗を固めて、歩いて行くにしてもホームセンターもスーパーも書籍も家電量販店もワンストップでいけるような形の方が、本来のショッピングセンターとしては望ましいのではないかと思うんですけどね。その分A・Cゾーンを全部駐車場にしてしまおうとか、そういう使い方の方がよっぽど両者にとって優しい造りなのではないかと。このままでは、おそらくホームセンターと家電量販店に行きたいということになると、一旦Aゾーンに車を止めてから、また車に乗ってCゾーンに移動するというような使い方をせざるを得なくなる。その際に出入り口の付け方も若干気になるところで、微妙にずらしているが、一致させるのか、逆にずらすのであればもっとずらさないと、交通上危ないと思います。

山田会長

そうですね、駐車場間の移動は気になりますね。

徳永委員

あとは、遠見塚からの道路が一旦切れるとといいますか、区画整理事業内の道路とくっつかない、ずれているのですが、これは将来的にこういう形にしかならないのか。要は計画地の北側の道路が将来的にどういう位置付けになるのかがよく見えない。それによって交通量がどうなるかというのが気になる。なぜ気にするのかというと、A・Bの中間の道路を北側に抜けようとする車が、ここに信号がなさそうですが、突っ切るような交通が生じてくるのではないかとということで、そういうところがいやらしいところである。周りと接続しない団地内の道路ということであればそれほど交通量はないので問題にはならないとは思いますが。

山田会長

参考資料3の地区計画では、北側からの道路というのは入っているんですよね。A・Bの北側の東と西でぶつかる。下の方はない。この計画地区の南側はすぐ市街化調整区域になるのか。用途地域の図というのは。

事務局

19ページです。

山田会長

徳永委員が言われた、先程の「将来的な不安が」というところをもう一度解説していただけますか。

徳永委員

16ページの図面を見ていただくと、計画地を囲んで区画整理事業区域があるのですが、その北側に黄色い線がありますよね。こちらの道路はいいのですが、バイパスのちょっと左側のセブンイレブンのところから道路が分かれて、エネオスを通ってかすみ町を横切って結構太い道路が通っているのですが、ここで一旦切れている。通っているが道路が繋がっているわけでもない。微妙な繋がり方である。17ページだとわかりやすい。郵便局のところ細い道路で繋がっているんですね。ここは大店立地のときには議論になるのかと思うんですが、ここを経路として使っていい道路なのかということになるので、例えば4m道路となると、そこを大店立地の経路として使うのはいかがなものかということになりますので、おそらく黄色い235号を全て通らせるという誘導になるのではないかとはい思いますが。

あと、計画地の上の道路が、17ページの図だとわからないが、六丁の目から南下してくる道路が繋がるんですね。ですから、若干この道路は交通量が出てくるのかなという気がしています。

千葉委員

土地区画整理事業地内は全部住宅地の中の道路ですね。

徳永委員

そういう位置付けで、広域道路ではないはずなのですが、こういう集客施設ができるということは、商圈を2kmと想定されているようですが、現実問題として5kmとかそういう範囲からは集まってくるのだろうなど。

山田会長

そうすると、交通問題に関して我々が言えることとしては、どう言っておきましょうか。

徳永委員

「歩いて暮らせるまちづくり」に資する計画のようですので、徒歩、自転車で来られる方に充分配慮し、少なくとも団地内、区画整理事業地内の方は是非とも徒歩か自転車で来てもらいたい。ホームセンターは難しいが。

山田会長

歩いて来られるような道路を作りなさいというわけにはいきませんので、そういう環境に配慮してほしいというのが一つ。それから先程出たお話では、各ゾーン間の安全な移動への配慮もありますね。

徳永委員

17ページでみると、みやぎ生協さんが1.5kmぐらいのところにあるが、先程移転するかもしれないと言っていたのはホームセンターの方なのでしょうか、みやぎ生協の方でしょうか。

設置者

今のところだとケーヨーデーツーさんとみやぎ生協さん両方移転する可能性があると同っております。移転してこちらにくる。最終な決定ではないですが、そういう方向でお話は伺っています。

徳永委員

それは六丁の目南のみやぎ生協さんが移転する可能性があるということか。ケーヨーデーツーさんも区画整理事業地のすぐ上にあり、これはいいが、みやぎ生協さんは地下鉄駅近くの店舗はなくなって、より郊外型の店舗になってしまうという意味では、「歩いて暮らせるまちづくり」に逆行するのではないかと。

鈴木委員

A・Bゾーン間の道路の幅員はどのぐらいなのでしょう。

設置者

AゾーンとBゾーンの間道路については、片側に歩道がついており、歩道幅員が3メートル、車道が6m、併せて9mの道路となっております。

鈴木委員

本来はこの通路は作らずA・B・Cまとめて立地するのだろうが、残念ながらコンパクトシティという考えからはそれは許されない。専売公社のところにできたような、いわゆるはずしているやり方ですね。A・B・CではなくA一つだけでいいはず。

これは市の道路になるのか、それともいわゆる私道になるのでしょうか。

山田会長

区画道路は仙台市の道路にするのでしょうか。

事務局

仙台市の所管になるので、公道の扱いになります。

加藤委員

12ページの地域貢献活動の計画の概要のところ、(1)に「基本的な考え方」、(2)に「概要」とあるが、(1)の基本的な考え方が(2)の概要にどのような形で入っているのか。「オリックスグループとして」云々、「グループ会社を通じて環境保全活動、地域活動にも積極的に取り組んでいます」と基本的な考え方にあるが、具体的に概要の中にどういう風に入っているのか。また、設置者をオリックス株式会社として地域貢献活動の概要を書いていると思いますので、もちろん出店者の方々も地域貢献活動を出すようお願いするわけですが、出店者の考え方も入れて概要を書いたのかどうか、その辺はいかがでしょうか。

設置者

(1)に書かれていることは、オリックスグループの一般論として、地域貢献活動として様々な分野で貢献をしていきたいということを述べているものです。具体的な内容については、私共だけでは地域貢献活動が不足してまいりますので、各テナントであるみやぎ生協さんやケーヨーデーツーさんに従来のような地域貢献活動をしていただくという働きかけをするとともに、私共のできる範囲で協力はしていきたいと考えております。

加藤委員

できればもうちょっと具体的に、地域貢献活動ガイドラインに沿ってしっかりとやってもらいたいし、せっかく基本的な考え方を持っていますので、具体的にやってもらいたい。

徳永委員

今のところで、(1)なのですが、広く見れば地域貢献活動なんだろうけど、どちらかというと社会貢献活動であって、ここで求めている地域貢献活動と言えるのかなというのが若干気にはなる。それと、今の話ですと、グループ会社ということではなく、テナントさんにも協力を、ということですので、その部分を書かれていないですね。

それから、この書類自体が、出店者の方で作られているということでもよろしいのですかね。ということであれば、前のページの公共交通の状況ということなんですが、やはりバスのいわゆるバス停圏というのは、どう考えても500mの中だろうなと思ってまして、そういう意味では450mのところが一箇所だけ圏域に入るんですけど、それ以外はバス停圏域にはないのかなと。鉄道の場合も本当は1kmなんですが、ぎりぎり2kmなので入るといえば入るのかなと。徒歩圏というよりは自転車圏ですね、というところで、そこら辺の認識としてどうなんだろうということなんです。

千葉委員

「環境に優しい地域貢献」だったら、それこそ地下鉄の駅を経由するような買い物バスを回してくれるのであればかなり貢献度は高いのかなとは思いますがね。

徳永委員

みやぎ生協さんがよく店舗移転の際に組合員さん用にバスを走らせるという話を聞くのですが、ここではそういう話までは出てないのじゃないかな。

設置者

現段階ではまだそこまでは話はできておりません。

千葉委員

出店者からお金を取って「お客を連れてくるから少し負担してよ」というやり方はいろんなところでやっている。そういうやり方を設置者として検討するのは地域貢献だし環境対策になると思います。そういう風にしてお客さんが平日を含めてコンスタントに来るとより出店者の経営が安定するのかなと。3,000人弱の人口がずっと入るわけじゃないから広域から集めざるを得ないじゃないですか。そうすると一般的に自動車運転が難しい人たちが増えてくると言われている中で、こういうようなことをやるとまさにコンパクトなまちになる。

徳永委員

ですから、そういうコミュニティバスを将来的に運行する可能性があるかもしれない地域でもあるわけで、コミュニティバスをどこに付けるのかということもあって、できればみやぎ生協さんの店の前、それぞれの店舗の前にバス停を付けたいわけですが、現状の計画図だとそれは苦しそうだなど。

山田会長

私どもとしては、もう少し抽象的に述べておくしかないですね。

徳永委員

そういうまちづくりに積極的に貢献してくださいね、というぐらいですね。

山田会長

地域貢献の問題と、歩いて通えるまちづくりの実現に向けて取り組んでほしいということですね。

今まで出た話を若干まとめて、またあったら出していきたいと思いますが。

最初は、立地誘導地域ではないけれど、という4ページの表現について、もう少し説得力のある表現にしてほしいというのがあるんですが、これは私どもから言えることかわかりませんが、そういう意見がありました。2つ目は、住宅地に対してもう少し接点を持つような配置の考え方、それから各ゾーン間の移動と安全で快適な利用ができるような検討をしていただけないかということ。それから3つ目は歩いてこられるというか、利用しやすい条件を確保するために、バス停であるとか、地下鉄の駅までの距離が非常にあることから、そういったものとの連携、例えばコミュニティバスの配置を効果的に考えてほしい。その結果が地域貢献であるとか歩いてこられるまちづくりの実現に結びつくのではないかなというように。それから4つ目は地域貢献についてももう少し具体的にというお話があったんですが、地域貢献の一つは開発者であるオリックスさんとしての地域貢献に対してもありますし、開発してテナントを導入するための対応をされているオリックスとし

では、入居者に対する地域貢献に関わる調整であるとか仲介であるとか、そういったご自身の地域貢献と併せてもう少し検討していただきたいというところ。そんなところが出たかと思いますが、ちょっと何か抜けているところがあれば皆様の方から補足していただいで、新たに必要などころがあれば述べていただきたいのですが。

徳永委員

もう一点、先程11ページの話を見せてもらったのですが、これって現状ですよ。地下鉄開業後の再編されたバス路線ではないですよ。それがどうなるのかというところ。この周辺は路線がなくなるとかいろいろ騒いでいたようなことがありますので、場合によっては積極的にコミュニティバスを通さなきゃいけない地域なのかもしれないですよ。

山田会長

先程の話に追加になりますけど、地下鉄開業によるバス路線の再編に対応したサービスを考えるほしいというのがもう一つありますね。

他にはいかがでしょうか。私のまとめ方がちょっと違うという所、それからもう少し別なことに関するのがありましたら。

これを一つのゾーンとして届け出ていただくことができない理由はなんでしたか。

事務局

敷地が公道で区切られておりますので、別の土地にそれぞれ別のお店が出店しているという事になります。基本的に条例で認める一つのお店というのは、公道等でまったく区切られてなく一つの敷地に対して一つの届出ですので、この場合ですと、公道という客観的に見て区切りになる道路で分かれているので、これは1つの敷地ではなくて3つに分割された土地なので、それぞれの敷地に対して届出をするという整理になります。

山田会長

ただ、たとえそうであったとしても、一体的に計画することは十分可能であるわけですよ。

徳永委員

都市計画上これ以上近隣商業を増やしたくないということの中で、かといって土地区画整理として商業立地は進めたいというせめぎあいの中でこういうことをやった、ということではないかと。

それに対して我々のもっているこの審議会が、何も言えないというのがどうなのかなということですね。

山田会長

これは何度か前からも出ているお話ですが、制度に対する見直しというか、そのところで議論するしかないんですね。今私たちに与えられた場としては、そういうお話は当然出させていただくことはいいと思うのですが、それはある節目の段階で、そういったお話を元に見直しの議論をしていただく、その時の参考にしていただくということですか、今はしよがないんですね。

あとは届出者の方に伺いするのは以上でよろしいですか。それではどうもありがとうございました。

設置者

ありがとうございました。

(2)届出に対する県の意見の調整について

山田会長

それでは、ここからは届出に対する県の意見案について審議していきます。まず、事務局から意見案についての説明をお願いいたします。

事務局

※資料2により県の意見案について説明

山田会長

それでは、県の意見案につきまして、御意見ををお願いします。

千葉委員

結論的にはこういうものになるんでしょうけども、やはり今までの議論を踏まえて文言は考えてもらう必要はあるかなと思うんですよ。例えば1番最初の「集約型のまちづくり」のところは、「誘導地域に当たらない」でまず切ってほしい。これは間違いない。そのあと「しかし」であろうが「ただ」であろうが構いませんが、当たらないという事実は確認しておく必要があるんじゃないかなと。あと、下から2つ目の「住民参加・協働のまちづくり」に関しては、この文書に書いてあるようにそんなに届出者に配慮する必要はないんじゃないかなと思うんですよね。だから下から4行目の「記載されている」のところまでにして、「こと、市町村意見」からその段落の最後のところまではそんなに丁寧に弁明しなくてもいいんじゃないかなと思うんですよね。ちょっと見た感じだとそんなところかなと。

山田会長

そうですね、一番上の「集約型のまちづくり」についても随分丁寧に書かれていて、さっきの文章よりだいぶ説得力がありますね。

徳永委員

「住民参加・協働のまちづくり」のところは、もし附帯意見で述べるのであれば、「積極的に取り組むと表明されているが具体的な活動内容は記載されていない」と、だからそこはちゃんとやりなさいねという附帯意見を付けるという方がいい気はします。

それから「だれもが移動しやすい交通サービス」ですが、先程言ったように、バス停がせいぜい1箇所という認識になりますし、これも現状ですから再編後どうなるのかということで、ひょっとすると交通空白地帯になってしまっているのかもしれない。駅から800m以内だから大丈夫かもしれないが、本数は減らされている可能性があるので、そのあたりは確認した上で記入していただきたいなど。

千葉委員

「地下鉄六丁の目駅まで徒歩で26分」はやめませんか。

徳永委員

仙台市として、800mまでが適正圏ということで、800mまではバスはなしということをやったはずなので、せいぜい1kmぐらいが通常の地下鉄の適正圏ということではないのかなど。

黒田委員

徳永委員の意見にちょっと追加して、気になってたんですけど、このバスの体系というのは仙台駅方向に出ていくためのものなんです。これまでコンパクトにということになりますと、隣と隣を結んでいるのが一切ないんです。ほとんど大きな道路に流れていくように作られているんです。そうすると今までの路線ではとても無理なわけだし、だとすれば先程出てきたコンパクトシティにあったバスを走らせないと、バスに乗って行こうという気にはならない。買い物にバスに乗っていくというのはよっぽどのことですよね。

山田会長

他にもありましたら。

千葉委員

設置者さんがいるけども仙台市に対して言っているような話、聞かれても困るような話

ですよ。

山田会長

ではまたまとめてみます。

一番上の集約型のまちづくりについては、事実として「計画地は誘導地域には当たらない。」で、「しかしながら」として、この資料にうまく書かれているような気がするのですが、これでよろしいですか。それで、これは「概ね適合」ではなく「適合」でいいんですね。

千葉委員

気持ち的にはこの話では「概ね」だけども、県としては「適合」なのかなと。

徳永委員

そもそも商業・業務地区、商業ゾーンと位置づけるのなら、正攻法で勝負してもらうのが本来の都市計画なんじゃないのかなと思うんですけどもね。あえて区画道路を作ったとしか見えないですよ。

山田会長

そういう疑問を委員の皆さんはお持ちだということですね。

表現としては今申し上げているのでよろしいですか。「適合」にするのか「概ね適合」にするのか。

徳永委員

そもそも地区計画がおかしいですよ。第二種住居地域と言っておきながら、商業・業務地区には専用住宅・集合住宅は作れませんという地区計画にしてるんですよ。

地区計画で6,000㎡を超えるものは作れませんとしているが、Aゾーンは6,000㎡超えていますよね。

事務局

20ページを見ていただきたいのですが、A・Bゾーン共に駐車場の間に通路があるのですが、小さな文字で「建築基準法42条1項5号道路」ですよということで、これを建築基準法上は道路として区割りするということで、6,000㎡以上の建物を2つに分けて6,000㎡以下ということで仙台市の方では整理しています。

山田会長

2画地に分けてクリアしますということですね。

鈴木委員

百も承知でやっているわけですね。

山田会長

都市計画とか地区計画はそういうテクニカルな処理でやられるのは仕方がないにしても、この制度はもう少しまちづくりの在り様というところで本当は議論していきたいところですね。

徳永委員

であればA・B・C貫くように一本通路を通して、そこをバスが回れるように設計してもらった方がよっぽどいい気がするんですけどね。注釈で「これは道路ですよ」というのはおかしいですよ。

千葉委員

これをやるとなんでもありなわけですよ。

鈴木委員

それが出たのが、繰り返すが、要するに専売公社。全体では開発は駄目なので3つにわけて、それだと別の計画だということで許されたということです。

千葉委員

地下鉄ありきで周辺開発しなきゃいけないということでやってきた話だと思うんです。

徳永委員

ますます駅周辺から店が遠くなる方向に誘導するわけですよ。

鈴木委員

ちょっとだけよろしいですか。

こういう関係で商店街の方でだいぶイオンなんかとやりあってきたんですけど、彼らは新しいところに6万㎡とか大きい計画を持ってきて10キロぐらいまでの商圈を描きながら、その間の店舗周辺にある生鮮3品のいろんな店が全部なくなる、行政と民間の間の役割を果たす交通、防犯あるいは学校、そういう時間にとらわれないで貢献をしている方々が商売できなくなるために、そういうことに携わることが物理的に無理になってきたのがあったんですね。私は、イオンでも後ろにいた会社についてもそうですが、出る限りは転勤なしの、おたくの会社の総務の給料を会社が払っているところが、域内の地域貢献、

ほんとのところでの安全安心に資するようなところに社員を出すべきだというのがずっと言い続けてきた考えですけど、なかなかコストがどうかで逃げられますが、そこまで迫らないと、だんだん商圈が縮んできていつの間になくなってしまいます。地元に残って雇用をやっていた大企業の3万4万5万6万㎡の店もいつの間にか全部なくなってしまうというのがあるわけです。このところしっかりと彼らにもコストとして見直さなきゃならない。私も立場上終わりに近づいていますので大きな考えとか詳しいことはお話できませんけども、今日までそのことを思ってきておりました。ほんとのところ何にもなくなりますから。

千葉委員

大きいところぐるのは消費者としては便利だし、ずっといてくれればいいんだけど、人口が減ったり高齢化したりして販売が減るじゃないですか。大きいところ程損益分岐点が高いですから、撤退するのが早いんですね。個人商店だったらまだがんばれるけども、大きいところは営業成績が悪いと撤退する。結果として何も残らない。だから20年ぐらい見ると逆にマイナスにしかならない。

鈴木委員

彼らは自分で需給調整やるわけですからね、需要があれば来て、需要がなくなればすつと引き上げる。撤退するときはある程度元通りにしていくと最初に約束させないと、なかなか地権者もきれいに戻す力がないということがあります。

千葉委員

ここなんかは住宅地になるから生協とかがあった方が便利なのは間違いない。でも20年後に購買力が減ったときに、この人たちは家を買っているわけだから住んでいるけども生協は撤退する。そうするとわざわざ20年後の予定される買い物難民を作るわけですよ。それでいいのとなったときに駄目だからコンパクトという話をしているんだけど、自らどんどんこれを進めている。

山田委員

そういう話がどこかで生きてくればいいのですが、なかなかここでは。

それではまた、少しずつまとめていきたいと思います。

「集約型のまちづくり」に関しては、文章については先程申し上げたようなことで、理由を挙げていただくと。ただし「適合」に関しては、誘導地域に当たらないということだから「概ね適合」というか、後段のことを考えれば「概ね適合」ではないかという方が論理的ですね。一応この審議会としては「概ね適合」ということで、文言に関しては先程千葉委員が言われたような形で、前段で切っていただくと。

それから2つ目の「社会資本の有効活用」については、これはこのままでよろしいですね。

3つ目の「歩いて暮らせるまちづくり」と「だれもが移動しやすい交通サービス」というところはちょっと重なるんですが、先程の地下鉄整備によるバス路線の再編に伴って生じるであろう課題について、それを補助するための手立てを検討してほしいというようなことがあるんですが、それは後段の附帯意見の所で挙げた方がよろしいですか。ここの文章はこのままでいいですか。例えば「歩いて暮らせるまちづくり」は、「近隣住民は徒歩又は自転車による来店が多いと予想される」というのはいいですか。

徳永委員

「来店も可能である」ぐらいですよ。

山田会長

「自転車による来店も可能である」と。これは「適合」でしようがないですかね。その次の表現が「概ね適合」でいいかどうかですが、この表現でよろしいですか。

徳永委員

おそらく駅から800m以上離れている路線なので、都心行きのバスが残る地域だと思うんですけども、確認いただいて、大幅に減になっていけばそこは考えますけども、大体維持されているようであれば「概ね適合」でしようがないですね。ただ、徒歩圏を「26分」と考えるのかどうかというのはありますが。

千葉委員

私は「また～」以降は取ってほしいですね。

鈴木委員

交通局大学病院行きというのはやっぱり、地域とは離れた所に住んでいて大病院に通う、大学病院に行く事を目的とした方々が増えてきて、それに沿うようにダイヤが直接大学病院に行くことを考えれば、市立病院行きもあってもいいような気もするんですがどうですかね。

千葉委員

交通局に向かうということですよ。

徳永委員

現状は交通局に行ってるんですけど、確かに地元説明会で若林区役所なり市立病院に行

きたいという要望は出てたはずで。要望はしたけどだめということになったと思います。

山田会長

それでここはどうでしょうか。

千葉委員、これは後段の「また」以下を取るんでしたっけ。26分は歩きませんよね。このままでいいですか。取ってほしいという意見がありますが。よっぽど散歩でもなければ歩きませんよね。これは挙げるべきではないということで、前段の方だけでどうかということですね。

徳永委員

前段もバス停まで800mはないだろうと。せいぜい550mの2つのバス停まで。本当は1箇所だけかなというところですが。霞の目と霞の目東はある意味同じ路線の同じ話だから。

山田会長

このまま残すとすれば、「10～20本の運行があるが、バス停までの距離が何m以内なのは何々である」ともう少し正確に距離感を書いてほしいということでもいいですか。

徳永委員

というか、「10分以内は2箇所です」ということです。

山田会長

「運行があるが、10分以内はこれだけである」というのを表現してほしいと。再編による路線変更で移動が難しくなる場合は、そのフォローのための手立てをというのを附帯意見で挙げてほしいと。

徳永委員

それを確認いただいて、もし大幅に減っているようであればですけど。

山田会長

それは確認のあとでよろしいですね。

徳永委員

ただ、先程の議論の中で、「地域内の移動しやすい環境整備に積極的に貢献する」みたいな、そういう表現にしたいかなと。

山田会長

移動しやすい環境を整備してほしいと。適合不適合は「概ね適合」でよろしいですか。それとその次の「個性と活力あるまちづくり」につきましてはいかがでしょう。

徳永委員

これは仙台市の大店立地なので、緑地率とかの縛りがかかってくるのである程度大丈夫だと思うんですが、やはり背中を見せてというのはこの地域の景観上どうなのかということころはありますので。木でカバーされるんだろうとは思いますがね。

山田会長

その住宅地に対して背を向けてというのは、配置はもう決まっているので、県の意見としては言えませんよね。我々の感想ですよ。

徳永委員

仙台市の大店立地法の手続きのときに、「景観に配慮すること」というのがありますので議論されるんだろうとは思いますが、ただその時にはもっと手遅れですから。

山田会長

附帯意見等で何か書きようがあればいいのですが。

その次の「住民参加・協働のまちづくり」については、地域貢献に対して、開発者としても、それからテナントとの協議仲介も含めて、具体的な検討をしていただきたいというのは入れた方がよろしいですね。

千葉委員

「個性と～」も「住民参加～」もこの辺のところは附帯意見でもいいんじゃないかと。要するにいずれも具体的な計画が示されていないので、今後積極的具体的な提案を期待すると。となってくると、「個性と～」は上から3行目の「記載されている」で終わっていいだろうし、「住民参加～」の方も上から4行目の「記載されている」というところで終わって、以下の2行弱のところはそこまで配慮して書かなくてもいいのかなと。

山田会長

具体的な検討部分を書いてもらうと。

「個性と活力あるまちづくり」が3行目の中盤で切っていただいて、「今後計画を進めるにあたり、具体的な計画の策定と実施を望む」というのはむしろ附帯意見でもいいということですかね。

徳永委員

ちょっと今読んで改めて気になったんですが、ここにも書いてあるように「施設内での防犯対策」とか「敷地内の環境美化」とかは書いているんだけど、町内会としてそういう活動に協力するとか、そういうのがないのはどうなんでしょうね。先程鈴木委員がおっしゃったように。

千葉委員

営業上の話しか書いてないんですね。

徳永委員

少なくとも、敷地周りの歩道の清掃はするんでしょうね。

山田会長

周辺についての配慮は不足してるんですよ。だから千葉委員が言われたとおり切っちゃうのではなくて、「届出書において地域貢献活動に積極的に取り組むことでにぎわい創出に貢献できると記載されているが、」に「周辺に対する配慮が一部不足している」を足しますか。

千葉委員

「記載されているが」で、最後の文書の「今後計画を進めるにあたり」云々を続けて、附帯意見で「敷地内だけではなくて、周辺地域への～」というのを入れればいい。

山田会長

今申し上げたことはむしろ附帯意見にして、この本文の方では、「記載されているが、今後計画を進めるにあたり、具体的な計画の策定と実施を望む」という風で、この2つの項目についてはまとめていただくと。

附帯意見の方で周辺への配慮と積極的な貢献活動への取組を書いていただくということでもよろしいですか。

鈴木委員

これから住宅が出来てきて、エリアの中で積極的にAもBもCも1つの組合員であったり町内会員という姿勢で臨むことが大事なんじゃないかなと。うちの商店街でもダイエーも藤崎も土地土地のパブリックなものに必ず入っていて、その中や、別に自社だけで社会貢献をやったりして役割を果たしていますから。新しい住宅地の方々と一緒におやりになった方が、テナントの営業成績もよくなるだろうし、地域に支持されるものだと思います。積極的に関わっていただければ土地の方々もありがたいと思うんですけどね。いわゆるフ

アンづくりというか。

山田会長

今言われたことは非常に大事なんですが、オリックスはこれで消えちゃうんですかね。それともゾーンの管理運営に関わるんですかね。関わらないとすれば、テナントに対して協議とかメッセージとか仲介をきちんとしてねということなんですかね。

事務局

そこまでの話は聞いていないのでお答えはできません。

山田会長

開発後の運営に関してオリックスはどの程度まで関わる、責任を持つかというのはわからないんですね。そういった意味では、今後の地域貢献活動に関する具体的な取組というのはオリックスにちゃんと言っていいわけですね。

「環境に優しいまちづくり」は何か意見はありましたか。

徳永委員

区画整理事業内だから環境負荷は最小限に抑えられるというのはちょっと意味不明ですよ。

事務局

事業者としては、開発に係る環境負荷はないという意味です。

徳永委員

開発行為に関することだけなんですか、この「環境にやさしいまちづくり」というのは。

事務局

公共交通機関の利用促進、開発による環境負荷を最小限に抑えるようなまちづくりということですよ。

鈴木委員

あんまり人気がありすぎて車がいっぱいきて、あの限界が身動きが取れないぐらいになって、この中では交通整理員を出すと書かれていますが、環境がいいかというのは、土地区画整理事業地内だからというのとは別だと思えますね。

山田会長

この場合はそうすると、騒音といったものの問題がないかどうかというのはまだわからないですね。

ここを生かすとすれば、「計画地は区画整理事業ですでに開発されている土地であることから、現状では環境に係る問題は顕在されていないが」として、あとは附帯意見になってしまいますが、「将来発生するであろう課題に関しては適切に対処してほしい」というのを言うかどうか。

鈴木委員

入居を待つ直前が一番環境がいいのではないのでしょうか。要するに事業が完成してこれからみなさんに入ってもらった直前が人もいなければ何もなくて、非常にきれいな状態になっている。

徳永委員

参考資料2の3ページのところを読むと、「鉄道やバスなどの公共交通機関の利用を促進するとともに」とあって、後段に「開発による環境負荷を最小限に抑える」ということで、開発というか造成ということに関しては確かにこの通りなんですけど、前段の公共交通の利用を促進するということに対してはほとんど触れていない。そういう意味では「概ね適合」ぐらいなんですかね。

山田会長

「概ね適合」として、「現状では開発に伴う騒音振動等の問題は見られないが」として。

徳永委員

「広域からの自動車利用が予測されることから、開発後の状況を見て適切に環境維持に努めること」とするのはどうでしょう。

山田会長

今の中で、一部上の記述に入れて、後段は附帯意見ですかね。だから「概ね適合」にして、「開発に伴う騒音振動等の環境問題はないけれど、交通に関わる問題は将来発生が予測される。」と留めておく。附帯意見で「適切な対応策を検討してほしい」ということで、先程の交通の問題とリンクしていただくと。

それから、中の敷地内の移動のお話がありましたね。これは言及するところはないんですね。適切なバス路線を確保するための手立てをとるところで、「敷地内の安全な移動も配慮した配置を」というのは言い過ぎですか。

まとめはその程度しかできないですが、事務局の方で整理していただいて、配布してい

ただいて、委員のご意見を再度いただくということによろしいですか。
あと何もなければ終了とさせていただきます。

5 閉会

司会

それでは、以上をもちまして審議会を終了させていただきます。