

平成26年度 第1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1月30日（金） 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11階 第二会議室
出席者	： 資料参加者名簿のとおり

1 開会

司会

只今より、平成26年度第一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。

はじめに、商工経営支援課長の松田から御挨拶申し上げます。

松田課長

震災からまもなく4年が経過します。遅れておりました沿岸部のまちづくりもようやく動き出して徐々に形が見え始めてきたところでございます。昨年からは宮城県の震災復興計画で定めた10年の道筋のうち、復旧期から再生期に移りまして、将来を見据えて様々な種まきにも挑戦しているところですので、今後とも御協力のほどよろしく願いいたします。

さて、まちづくり条例は平成22年1月に施行されまして、当審議会において市町村の枠組みを超えた広域的な見地から、特定大規模集客施設の立地誘導が地域のまちづくりに与える影響等について御審議いただいております。このたび二例目となります新設の届出がありましたことから本日開催の運びとなりました。久しぶりの開催となりましたので、議員の皆様にはどうかよろしく御審議のほどをお願いいたします。

司会

議事に入る前に、平成25年2月以来の審議会の開催になりますので、改めて本日御出席の委員を御紹介いたします。

山田晴義委員、千葉昭彦委員、徳永幸之委員、黒田敬子委員です。本日御出席の委員は4名ですので、宮城県特定大規模集客施設の立地の誘導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項により定足数に達しているため、会議は成立していることを報告します。それでは、議事進行をお願いします。

2 議事

(1)届出概要の説明と質疑応答

山田会長

それでは議事に入りたいと思います。二年前の開催ということで大変ご無沙汰しております。この課題につきましては、近年、現場等から聞いておりますので、皆さんのお知恵

と御支援をいただきながら進めていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

議事に入る前に、前回の審議会から2年近く経っておりますので、条例の概要であるとか審議会の役割等について、改めて事務局から説明いただきます。

事務局

※資料1により条例の概要等について説明

山田会長

今、条例の概要、審議会の役割について説明がありましたが、何かこれについて御質問がありますでしょうか。

徳永委員

確認させていただきます。これと別途、大店立地関係手続になると思いますが、その時間的な関係を教えていただきたいのと、店舗ではない集客施設については、大店立地みたいなどころでの評価というか、仕組みはなく、審議はここでするしかないという理解でよろしいでしょうか。

事務局

はい。二点目は今のよう形になりますが、一点目について御説明いたします。大店立地につきましては、立地後の周辺地域の環境を審議する側面がありますので、時間軸としましては、まず、ここに立地することについての可否について審議するといった意味でまちづくり条例の届出を最初にさせていただきまして、そこで立地の問題がないと確定したら、次の大店立地法の届を出していただいて立地後の周辺の環境の影響を審議するというような流れになります。

山田会長

よろしいでしょうか。それでは改めてお手元の次第に従って進めてまいります。

まず議題の1にあります「(仮称)スーパービバホーム仙台中山店」の新設の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説明をいただきますけれど、本日設置者の方に来ていただいておりますので、設置者の方は入室お願いいたします。

事務局

※資料3により届出の概要について説明

山田会長

ありがとうございました。それではただいまの説明につきまして御意見等お願いします。

徳永委員

今の御説明の中で道路の扱い方が違うんですか、それはどう解釈をしたらいいのかなと
いうことがあります。この大規模集客施設の条例の関係では構内道路だから区画が切れて
ないという説明があり、一方で都市計画上はこの道路で切れているから別区画ですという
御説明で、そのあたりが非常にわかりづらい説明なので、ここをどう整理すればいいのか
なというのが一点で、それに関連するのですが、市からの意見ではそこを問題視している
意見が出ている一方で、設置者側の意見では市と調整して問題はないとしており、矛盾し
たことになっているので、一体どうなっているのかというところが二点目です。

事務局

まず一点目について説明します。御指摘がございました通り、都市計画法の中では敷地
を分けて道路を隔てて別々と、一方、大店小売店舗立地法、まちづくり条例では合わせて
判断するといったことですが、一つの店舗をどのようにみるのかといった部分で大規模小
売立地法、まちづくり条例の方から考えまして、この道路が公の道路でない場合は構内道
路であるというような判断を大店立地法の中でも一貫してこのように運用してきたこと
がありましたので、まちづくり条例の中で捉える店舗についてもそのように判断したとい
うことです。これについては仙台市の大店立地法の担当者の方では届出をしていただく際は
両方同じでA棟B棟合わせて同じの一つの店舗ということで届出をするということで、一
方、仙台市の都市計画の担当している部署の方では分けて事務処理をするということで、
市役所内ではこれで調整をしているということでした。

徳永委員

ただ、市長からの意見ではそれが切れていないという判断のもとでの話ですね。

事務局

そうですね。ただこの意見書の中では明確に切った場合、切っていない場合というこ
ろはないんですが。

徳永委員

ただ1万㎡を超えているという意味は、一体と考えれば違うということですね。

事務局

そのような形になるかと思います。

徳永委員

切れているとすれば、大きい方でも9千㎡だから1万㎡以下なのでOKですよというところを設置者側としては主張されているわけですけども。

事務局

確認した中では、矛盾している部分もあるのですが。

山田会長

今の話だと別々のブロックとして手続きをしているという考えなのですか。

事務局

建築確認の手続き上としては、A棟側の敷地とB棟側の敷地をわけて手続きをするというところは事務局のほうで確認しています。詳細については設置者と仙台市の建築担当の部局のほうで調整をしているところです。

山田会長

別々のところで手続きをすると、それはそれでいいと。

事務局

まちづくり条例の中で店舗とはなんぞやといった場合、どこまでが店舗といった判断をする際は、その都市計画とか建築基準法とは別の側面で見ると一つの店舗であるというふうに条例、大店立地法の中で見ていると、なかなか複雑でわかりづらいところであります。

徳永委員

ただ、市長名でもらっているんですね。担当部局がそう言っても市長はそうじゃないと言っているということですね。

事務局

都市計画法上は問題ないけれども、土地利用用途としては問題があるのではないかとこの指摘だと思うんですが。

徳永委員

でも、市長の意見の書き方は、都市計画法上問題があると言っているわけですね。

山田会長

これは設置者の方に状況を御説明いただいていいですか。市との折衝の状況等について。

設置者

まず、過去の経緯から話していきます。最初の計画というのが、道路が全くない状況の中で敷地の中に二棟建てますということでした。これに対しまして、最初は敷地を分割して計画をしていたのですが、建築上の敷地の分割と立地法の考える店舗の分け方が違いますという話がありました。では、店舗を分けるものというのは何があるのかと問いただしたところ、公共施設で分けなさい、具体的に言えば道路ですとか、公園、そういう公共施設で分けなさいという話がありました。その中で私どもが店舗を計画するに当たって、前面道路が普段から混雑しているということで、店舗の中に道路を仲介するような形で設置しましょうと協議し、そうすることによって渋滞の対策にもなるということでこの形ができあがりました。これは都市計画法の第29条の開発行為の許可を受けて行う事業で、この開発行為の中で道路を作りましょうということで考えております。この道路を作った後に、本来であれば、仙台市が帰属を受けて管理をすれば誰が見ても公道ということになるんですけども、敷地内通路のような状況の中で、果たして仙台市の税金を使って管理していいのかという議論がありました。その中で、じゃあそれは開発者で管理をする公共施設としての道路にしましょうということで、協議を進めてきました。立地法の交通協議の中で、県警も入った中で、一応そういう形で公共の用に供するものなので、これには道路交通法に網をかけましょうということで、一般の通路とは違うような意味合いになっているんです。そういった形で分けるならば、A棟とB棟というのは別々として考えられるねというところで、仙台市の経済局とは話が整っていたという経緯があります。でありますから、私どもは合わせて1万4千㎡といわれますが、あくまでも9千㎡と4千㎡の別個のものであると考えております。以上です。

山田会長

経済局の方がそういうことで納得しているのですが、都市計画の方はどうなんですか。

設置者

都市計画の方も、当初は計画が立ち上がってきた時に、先ほど御説明がありましたけども、用途が第一種住居地域、第二種住居地域と分かれており、また地区計画の一部かかっている、かかっていないところがある。そういうところでそういう形で道路をいれて建築敷地を別々に設定します、それは過半適用を使ってB棟の方は地区計画がかからない面積の方が多いので、地区計画がかからない形で建築可能ですよという話は担当部局からお答えをいただいています。

山田会長

そうすると市の意見の二つ目に関しては、市の方も了解をしているということですね。

徳永委員

今の説明で、かからない方が面積が大きいと言われているんですが、この絵を見るとかかっている方が大きく見えるんですが、私の見方が違いますか。地区計画の大半がB棟の敷地にかかるのでは。

設置者

資料をお配りします。

建築の確認申請ですが、A敷地で申しますと赤枠で囲った部分、前面が第一種住居地域、後ろが第二種住居地域ですので、過半が第二種住居地域となっています。B棟の方は建築の確認の敷地としてはこういう鍵型のような形でありまして、この中で都市計画のかかっている方が3,615㎡、かかっていない方が4,477㎡になりまして、過半適用されて今の計画の建物が建てられるということです。

徳永委員

このBとCの境界というのはどういった形で決まっているのですか。

設置者

それにつきましては、明確な基準はなく、泉区の建築指導課の方と協議を色々としていく中で、過半適用を受けられるということでこの位置に決めさせていただいており、一方的にこのラインでという形でやってきたわけではなく、協議をした結果ここにさせていただいたところなんです。

山田会長

B敷地だけとれば地区計画のラインに入っている方が多いんですよね。ちょっとわからないですね。

設置者

説明が不足していたのかもしれませんが、B敷地という部分がハッキング、網かけをした部分で、地区計画のラインが緑色のラインになりますので、そこで切ると敷地面積がここに書いてあります3,665㎡というのが地区計画のエリアの部分で、地区計画のエリア外の部分が4,473㎡なので、地区計画のエリア外の部分が敷地面積的には広くなるということで、過半適用という形を適用させていただいています。

山田会長

なるほど。この敷地の設定については当局はこれで理解させていただいていると。

設置者

はい。現在もそういう内容で協議を進めさせていただいております。

山田会長

A敷地，B敷地は別敷地として。

設置者

はい。B敷地については道路が入っていて切れていますので，C敷地の扱いについては一応このラインでということで御承諾いただいて協議を進めさせていただいております。

山田会長

BとCは別であって。Cは駐車場だから。

設置者

はい，法的には問題ないということです。

山田会長

そういうことで区の方も理解いただいているということですか。

設置者

はい，御承諾いただいて，協議の上こういうラインにさせていただいております。

山田会長

区の方はこの計画について，推進をしてほしいというふうに理解をしているわけですが，この意見の概要については市長から出されたというのはどう捉えればいいのですか。

徳永委員

先ほど経済局は納得しているということですが，この市長の意見の事務局は経済局ですよ。このあたりの説明が矛盾しているように聞こえるのですが。

設置者

当事業を進めるに際しまして，御指摘の都市計画課の担当と都市計画課，地域産業支援課の課長様が集まっておきまして，我々事業者と都市計画課，経済局含めてこの形で行くことに関しては法律的に問題がないかどうか，それを確認させていただいて，問題ないということで進めてきたという経緯があります。ですから，事業者が勝手に設定したとかではなくて，我々はこういう形でやりたい，それに対して仙台市としてこれで進めて大

丈夫ですかと確認をした上で我々は土地を取得し、関係各課、仙台市の中のいろんな部局と協議させていただいております。これに対して異論や問題があるとかの指摘は一切なく進んできたという経緯がございます。市長の意見ということですが、我々はステップを踏んで着実に部局担当者と協議を進めてきましたので、法的な拠り所としてすべて進めてきたということで御理解いただきたいと思います。ですから、我々が一方的に仙台に対してこうです、ああですではなく、すべてキャッチボールをやりながら計画は進めてきています。

山田会長

そうすると、その二つの意見と設置者の考え方は平面的に見るのではなくて、左の問いかけに対して右のように答えて相手にも理解を得ていると、そういうふうに捉えてよろしいのですね。ということで県の意見としてどういうふうに取りまとめるべきかというのは後ほど議論いただくということで。

設置者

ちょっといいですか。経済局から、徳永先生の御指摘で、市長の方がこういう意見を出されているのが矛盾しているのではないかという御見解ですが、8月21日、届出の前日に、経済局の課長含め全員の部長様とお会いして法的に問題はありませんということを確認させていただいた上で届出をさせてもらったんですね。ですから、私どもとしては、なんで今ここでこんなことが出ているのかということちょっと心外ではあります。実際には仙台市の内部で確認させていただいて、法的に条例に抵触することはないと確認いただいています。そういう背景があってここに至っているということです。

山田会長

あとは意見書の取り扱いの仕方ですかね。今の話だと、この届出の前に市の方に理解をいただいた上で出したにもかかわらず、こういうふうな捉えられていると。

設置者

土地を購入する前に事前に確認させていただきまして、それは今年の4月ですね。さらに事業計画がこういうふうな協議の中で出来上がった最後に、変更の届出の御指導をいただいて、その前も確認させていただいて届出を進めてきました。

山田会長

でも、この市の意見というのは前のが残ったままになっているということではないんですね。

設置者

そうではないと考えています。

山田会長

どうでしょうか。市の方にそういう経緯を踏まえて書き直していただくとか。

徳永委員

少なくとも確認は必要ですよ。

山田会長

それはどこで確認をしたらいいのでしょうか。

事務局

よろしいでしょうか。意見書を仙台市から提出していただいた際、口頭で説明も伴ってやっていただいたのですが、設置者も言うとおりに法的に問題があるわけではないということは、都市計画の部局も地域産業支援課もおっしゃってしまっていて、ただ、ここで意見としてははっきりと書いてないんですが、御提出していただいた敷地の区割りのない場合であったり、道路を挟まないで考えた場合は、実質は一つのお店のようにも判断できるということもあるので、もし、そういうふうにと考えると用途地域1万㎡であったり、地区計画の1千㎡、こういったものになると。都市計画上の法律から別の観点からみた場合は、仙台市で考えているまちづくり、住宅街ですので、例えばもう少し小さい規模のスーパーなどが適切であるというふうにと考えた経過があるので、合致していないのではないかというような話がありまして、それを表現した結果、意見書の形になったということなんです。仙台市の経済局も都市計画の部門についても、法律的に問題はないということについては、設置者も含めて認識は共通しているところなんです。あとはまちづくりの考え方、店舗をどのような範囲で見るか、どのような枠で見るかということで、まちづくりにどのような影響をするかといった部分での意見になります。説明が遅れましたがそういったところです。

山田会長

そうしますと、書類上はこういうことになっているけれど、了解をしているので、県の審議会や県としてもそれを踏まえて審議してよろしいということでもよろしいということですね。設置に関してこのことが支障にはならないということですね。

千葉委員

そのように書いてもらわないとこのままでここでいいですよ、わかりましたというのは難しいかもしれないですね。

山田会長

左側のページは今、県の方で作られた資料で公式な資料ではないですね。公式な資料は右側ですね。

事務局

はい、意見書のコピーが正式なものです。

山田会長

本当は今、千葉委員が言われたように「こうすべきであるが云々」という一文がほしいですね。これはそういうことをお願いするとすれば、設置者からのお願いになりますか。このままではちょっと。

事務局

差し替えということでしょうか。

山田会長

差し替えがあれば問題は解消されます。

千葉委員

字面では、意見に対して考え方がかみ合っていないわけですね。であるならば、これでいいとここでいうのは変な話かという感じがします。

松田課長

よろしいでしょうか。基本的な意見が仙台市から出てきましたので、この審議会の中で仙台市の意見を踏まえいろいろ聞いていただきましたところで、設置者の方がなくなった後、これらを踏まえて県の意見案がありますので、そのときに説明させていただいて、それらをひっくるめて仙台市の意見にどう対処するかということなので、改めて仙台市が出し直すということはないのかなという気がします。

徳永委員

ないでしょうね。

山田会長

事実の確認としては、仙台市からこういう意見が出て、それに対して設置者としてはこちらに書かれているような対応をして市からも了解を得ている。それが一応事実であると

いうわけですね。ただ、二つが平行になられた時に矛盾するような感じもあるので、その表現については意見書をどういう表現するかということを議論するということがよろしいですか。他には何かありますか。

千葉委員

設置者の方に確認です。19ページの道路の出方をみた場合に、お店から出るときに西の方に出るのは一番左側の出口だけですか。

設置者

はい、そうなります。

千葉委員

右の方から入ってくる時には真ん中と左側から入ると。

設置者

主には真ん中に右折レーンを、敷地をセットバックいたしまして新たに設けて真ん中の部分から右からきた車は右折で利用していただくという形になります。一部通過された方が左のところから入ることは可能ですが、大半の車に関しては中央の部分で右折レーン帯を通過して入っていただくという計画で、現状の交通に対して影響を与えないような形で計画をさせていただいています。

山田会長

よろしいですか。それから、ひとつ質問ですが、19ページの右上で敷地の左上の部分が盛り土か切り土になって造成されているところですが、これは今回の整備に際してこの盛り土、切り土をするということなのか、ここはもうすでに出来上がっているところなのか、それはいかがでしょうか。

設置者

現状は、若干のり形状になっていますが、今回、ここは宅地造成規制法にかかっておりまして、この基準にあわせて成形し直した形で盛り土をしました。

山田会長

今回の整備に関連して整備をするということですね。

黒田委員

19ページのB棟の西側、左側に多目的広場というのがありますが、多目的とはどうい

う趣旨ですか。

山田会長

この使い方ですね。

設置者

多目的というのはいろんな捉え方がありますが、お店として売り場として使うということは前提ではなく、地域の皆様に解放するスペースという形で、商品が並ぶ、紹介する、把握して見ていただくという部分もありますし、尚且つ、市民の皆さまが来ていただいて子供が遊べるスペースができればと思っています。ただ、多目的として具体的な部分がはっきりしていないアバウトな言い方で申し訳ないのですが、そのような形をひとつ考えているところです。

黒田委員

その一つで、商品を紹介するというになるとこれは販促になるので、本来ですと営業活動ですから屋内で行うべきですよ。

設置者

はい、こちらの言い方が悪かったです。

黒田委員

そして、例えば住民に開放するとすれば、そのスペースの性格上、ここに駐車場がありますよね。状況としては安全の確保はいかなものかと思いました。

設置者

フェンスを駐車場の周囲をまわしまして、入り口を二か所設けましてそこから出入りしていただくかと思っています。

黒田委員

では、具体的に何かイベントは想定しているということですか。

設置者

そうですね。例えば、地域みなさんに園芸教室やガーデニングの教室などを想定しています。

黒田委員

ということはオープンエアで屋根がないということか。

設置者

基本的には建物を建築するわけではなく、屋外でそういった教室，ガーデンの見学，展示とかを行うということです。

黒田委員

遊具の設置ということは考えられていないということですか。

設置者

遊具の設置は具体的には決まっています。

黒田委員

わかりました。

山田会長

もう少し具体的な利用と空間的なイメージが欲しいと。

黒田委員

活用が明確でないと販売促進活動に使われるのではないかと懸念してしまうので、イベントとしてもそれにつながるような物販の販売という形になりますので、例えば園芸教室とかがガーデニンググッズを買うとかそういうところにつながったりしますので、その辺のところは今ひとつ理解できないところでした。

山田会長

これはうちの議論で表現するとすれば、付帯意見としてその在り方について少し議論をするということでもよろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。

徳永委員

これは大店立地の議論にもなるのですが、この図面を見させていただくと、店舗に入ってから待機スペースが少ない、入ってすぐに左折しないとB棟のところに入っていけないというところで、本線に対する影響、頭だけつっこんでお尻がはみだしたいる状態で本線をふさいでしまうという事態が発生しかねないという印象を受けます。このレイアウトだとそうならざるを得ないということでもあり、かといってB棟の位置を動かすということになると先ほどのB、C敷地の問題も出てくるので動かしようがないのかなとは思いますが、交通処理を考えると敷地的にはどうなのでしょうね、というのが感想です。あとは

大店立地法の議論になりますけども。

設置者

大店立地法の協議もほぼ終了させていただきまして、御指摘の部分も心配された部分です。極力、奥にひっぱってということでの御指導もございましたので、特にA棟に入る車が多いということで、極力A棟に、E2の出入り口に入った車を奥に引き込むというのが一番必要かと思っておりますので、この辺は極力交通誘導でまずは店舗の中に引き込むということを重点においた誘導方法はさせていただくということで考えています。数字的にこの引き込みの数値の検証もさせていただいておりまして、それに関しては充足するという検証をさせていただいていますが、実態は集中する場合がありますし、本線にあぶれないということを第一目標に、奥への誘導を極力するというように考えています。

徳永委員

そうしますと左折INはここを使わずになるべく左端右端を使って、ここは右折レーンだけに専用に特化する運用の方がスムーズになると思います。

設置者

そういう考え方もあると思いますので、手前で左の出入口で入っていただくということであれば、真ん中は右折を優先的に入っていただくというような運用方法もあると思いますので、その辺は臨機応変に誘導員を配置して対応させていただきたいと思います。

千葉委員

設置者の問題ではないのですが、仙台市のゾーニングの問題なのか、県の条例に関する問題なのかということで、言ってもしょうがないことかもしれないが、業種から考えてみた場合に、地元の人たちが歩いてやってくるとはいえ3キロの商圈を設定しているということは当然車なわけですね。これは致し方ないことです。17ページを見たときに、今回の施設の半径1キロの間にイオンからグリーンパークタウンまでいわゆるロードサイドショップ的なものが並んでいるわけですね。ここ上下一車線しかないわけですね。北環状とわけが違うので、こんなにこれ以上こういう業種を住居地域に認めるのかなというのが、市なのか県なのか、どうなんですかというのが一番大きなことだという気がします。今回の大規模集客施設というような意味合いにおいてね。

山田会長

難しい問題ですね。

千葉委員

言ってもしょうがないことなんでしょうけれどもね。

山田会長

沿道の土地利用の問題になってきますので。都市計画でもあるでしょうし。これについても後で議論をしましょう。他はいかがでしょうか。

特に皆さんから御質問がなければ設置者の方には退出していただくことになるんですが、後で地域貢献の話がありますが、これについては設置者の方から御説明いただいたりしなくてよろしいのでしょうか？

事務局

後ほどお話をするのは、全体的な県内での地域貢献活動の状況の話になります。この案件とは別の説明内容です。

山田会長

それでは、設置者の方は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

それでは届出に対する県の意見案についての審議となります。事務局から意見案を御説明をいただきますが、今の話の中で出てきたところの確認をしたいと思います。一点目が仙台市との関係、二点目は先ほど大店法で対応しているという話ですが、導入の時の交通処理です。三つ目は多目的広場の説明について。それから、ちょっと難しいのですが、この道路にどこまで負荷をかけるか、そういったところに対する疑問点、この四点が出されました。まず、県の意見案について説明をお願いします。

事務局

※資料4により県の意見案について説明

山田会長

ありがとうございました。それでは資料4の県の意見案について、御質問あるいは御意見がありましたらどうぞ。

松田課長

すみません。補足させてください。先ほどもお話したところですが、今回の仙台市からの意見をいただくにあたって、仙台市ともいろいろ話をさせていただきました。おそらく

法令違反であれば当然、そもそもこの届出自体が上がってこないというのがありますので、かなり隙間的なところがあったのかというところで、仙台市側もこれを抑えられないのでこの意見で何とかしてほしいという思いがあったのかなと思います。その背景に徳永先生の言われた大店法上の面積の捉え方と都市計画法の面積の捉え方があるのではないかと。大店法上はあくまでも公道じゃないと一体といったことで1万4千うんぬん、都市計画上は公道じゃなくても道路があるということで分けられると。ここに書いているのはあくまで1万㎡とあるものの都市計画上の届出としてはクリアしているので法令違反ではないということで、先ほどのビバホームさんも問題ないということになります。とはいえ、まちづくりの商業地域、第二種住居地域ですと1万㎡以上ですと立地不可というのがありますので、それに近いのではないかとということで意見が出たのだと考えております。しかし、県の内部でも検討しましたが、それをもって着工を遅らせるまでの意見ということではなくて、あくまでそこは付帯意見という形にさせていただいたという背景がありました。

山田会長

ありがとうございました。

徳永委員

改めて、この条例の無力感というのがあるのですが、仙台市としてもそこまで配慮して通しておきながら、既に土地を買ったということをして先に行っているのも相談の上ということであれば、その時の担当者が気軽に答えすぎたのかもしれないのだけど、それで走り始めたら止められないということの中で手を打つしかなかったのだらうと思うのですが、一番規制で最後の砦になりうる都市計画法で配慮してしまったという事実があるわけですから、そういう中ではそれを越えて条例で止めるというのはまず無理ですから、あるとすれば効力がないことを承知の上で勧告までやるという、形式上の抵抗しかないですが、そこまでやるかどうかというのは覚悟次第ではないかという気がします。仙台市としてもそれをわかってて敢えてまちづくり条例の方に投げたとか思えない書きぶりですよ。それをうちの方で何も答えずにそのまま通したのでは、このまちづくり条例、特定大規模集客施設の立地誘導というのは何なんだということになるので、ある程度意思表示はもう少し強く出さないといけないのかなという感じもします。これだと仙台市よりもトーンを弱めてOKと言っている感じなので、もうひとつ作文調で工夫できないかと思います。

山田会長

そうですね、この県の考えというところに条例の精神を踏まえた表現がもう一個あってほしいということですね。

徳永委員

本来であれば効力がないので勧告までやってもいいのではという感じもするのですが。

千葉委員

ビバホームより仙台市に対する話なんだと。

本来これは逆を意図していたと思うんですよね。市町村側が積極的にやるんだけれども周辺市町村等の関連を考えたときに、これは広域的には止めた方がいいというところの最後の砦だと解釈していたのですが。今回これで出すと、地元で問題があると言っているのに県はいいよと言っていることになるわけなので、確かに市街地としては開発されているけれども、商業区域としてはまだそんなには拡大していない中で、商業施設として拡大していいのかというのは、若干そのままいいよとすんなり言うのはどうかなという感じがします。

そういう意味では（資料4の）裏のところの基本方針の適合の一番最初のところが、立地誘導地域に当たらないがまあいいよと言っているわけで、都市の拡大というのはスクロールというような形で外に向かって拡大はしないけれど、新たなロードサイドショッピングゾーンが形成されつつあるということを、いいですよと言っているのかというのはありますよね。

山田会長

ここで一つ表現するというか、今後の必要な展開については十分留意をする必要があるところですね。

千葉委員

これは個別の案件に対してのコメントですよ。仙台市がいいよと言っているのはちょっと考えたらということもここでいうのも変な話になるのかなと思うので、さてどうしたらよいか。

徳永委員

まあこれは一応地域貢献活動という言い方だけになっていますが、例えばこの商業施設が共同で買い物バスを運行するとか、要はこの周辺地域の交通弱者に配慮した商業施設環境も一緒に形成していくということを配慮してもらわないと、今の計画では広域で車で来れる人を相手にして、後は徒歩圏で来れる人だけを相手にしているということになると、北中山やあの辺の団地も10年20年すれば高齢化してこれから交通弱者が増えてくる中で、とても地域のお店とは言えないような店になっていく可能性があるんで、これは直接的には書きにくいけれども、本来第一種、二種住居地域というのは近隣の人のための商業施設を意図していると思いますので、都市計画の用途地域の本来の趣旨を十分配慮した上での地域貢献活動を、というかなんというか。

千葉委員

基本方針の適合のところでは歩いていけるまちづくりとか、交通ネットワークサービスとか、環境に優しいまちづくりというところの後ろに、なお書きとか但し書きというような形で、今のような配達なり買い物の公共交通、バスなりを検討いただきたいと書いておくだけでも違うのかなと思います。

徳永委員

市バスが50本もあるからいいでしょというのは、あまりにも乱暴な感じがします。

千葉委員

鉢植えを買ってバスに乗ってというのはあまりないですよ。

山田会長

用途地域の精神を受け止めるべく、地域貢献に係る具体的な展開を求めるということは考えないといけないですね。

事務局

それでは付帯意見の今ある文章を変えまして、今御指摘いただいた用途地域や仙台市のまちづくりで考える部分を組み入れた上での、強めの表現を入れてそれに基づいて地域貢献活動を実施すべきであるというトーンで作りたいと思いますがいかがでしょうか。

山田会長

付帯意見のところでは、今出されたような意見を書き足すということではよろしいですか。上の方の適合の判定の部分はこのままで構いませんか。

千葉委員

「概ね適合」と「適合」では違うのですか。

事務局

ここはニュアンスなのではっきりとした線引きはないのですが。

千葉委員

ないのだったら歩いて暮らせるまちづくりとその下の交通サービスも、「概ね適合」にしていただけませんか。

山田会長

そうですね。それを受けて最後の県の意見を付帯意見ということで、今のような、そういったものを受けとめた地域貢献活動の展開というのをしていただけますかね。もう一つは、先ほどから言っている仙台市の対応と県の対応がちょっとまだすっきりしないですね。

徳永委員

資料4の表の市の意見と設置者の考えをこのように並べられると、両者の言い分が違う感じがする資料になっている。

山田会長

それを県の考えで説明するのも変ですかね。

徳永委員

本来、市の意見の中で、1万㎡を超えるというところは明確に都市計画法上の問題だと読めちゃいますよね。二つに分ければ9千㎡と3千㎡だからOKと言わざるを得ないということが設置者が参加した打ち合わせでの話ですよ。それから、次のも明確に1千㎡を超える店舗を制限していると書かれているので、それを受けてそこに何の反応もしなくてもいいですよというのは何か変ですよ。

山田会長

この部分は設置者の考え方のところ、協議を進めていくと、それから、問題である指摘はないと書いてあるけれど、もう少し、今、どういう考え方でクリアできているというコメントを設置者の方に書いてもらうことは可能ですか。

事務局

はい、資料4における設置者の考え方ですが、あくまでも本日の審議会の資料で審議していただくにあたって参考として書いたものとなります。改めて出し直しとか条例に基づいたスキームの中で訂正してもらうというものではないので、出し直してもらうものではないと思います。

山田会長

設置者が書いた文章ではないということですか。

事務局

一応、文書で設置者からいただいています、ほとんど同じ内容で載せています。

山田会長

今日の話だと、もう少し敷地の区分や市の理解を得るための手立てをされているわけですよ。だからこのままだと設置者の考え方の欄が説明不足になりますね。

徳永委員

だから、「本来であれば禁止されている」という書き方をしていればなんとかいいのですが、ただ単に「制限されている」と書かれると困る。

松田課長

二番目のB棟のうんぬんの1千㎡のところは、あちらから出されたマジックのようなので、確かに我々も一番最初に聞いた時に、なぜ1千㎡以下なのに3千㎡が認められるかというところですが、仙台市泉区の都市計画の担当者とやり取りして、いろんな区割りをすると1千㎡以下になり、そちらの面積の方が大きいので問題にならないと。それはある意味そういうやり方でクリアできるもので、本来ならばそれができなければもちろん建てられないので、結局グレーのところがありながらそれをクリアすることができて、届出を出してきているということなので、なかなか苦しいところです。

山田会長

仙台市はなんとかこれを実現させたいということで了解している。

松田課長

あとはやり取りの過程で縮小できないかといういろいろやり取りをしたと思うのですが、特に根拠はないんですね。ある意味この地域は1千㎡超えではだめというのがあって、明確に違反するのであれば削らないといけない。それを話し合いの区割りで決めるとクリア出来るというのがあります。

徳永委員

ただ地区計画だから、ある意味紳士協定ではないのですか。

都市計画課

こちら中山南地区として地区計画を定めていまして、仙台市も建築制限条例を持っていますので、建築確認の際に関係規定として審査されることとなります。実効性のある規制がかかることとなります。

徳永委員

実効性はあるんですね。

都市計画課

あります。

山田会長

この審議会での問題としては千葉委員が言われたように、この部分にあまりにも負荷をかけるすぎることには問題はあるものの、ここに立地することに関して問題はないというような視点から今のような議論をしているわけですね。本当に問題があれば徳永委員が言われたように問題ありという指摘をしていけばいいのですが、ここがみんな苦しいところですか。となると結論としては何とかつじつまが合う表現をして意見案をまとめるしかないということですか。仙台市の意見の概要はこれ以上表現の手を入れられないとすれば、設置者と県の意見の表現の中で三者が整合するような文言を足すということしかないですか。いかがなものでしょうか。矛盾の解消をどう考えるのか、事務局で工夫していただけるのか、なかなか難しいところです。

松田課長

ある意味、資料4の今のこの部分は審議会の中で議員の先生方に議論していただいた部分で、相手にいくのは一番最後の県の意見案というのが文書に載っていくというところです。今、仙台市の意見と設置者側の意見が反対で、それならばある意味、県の考えのところにそれらをできるだけ仲裁するようにもって行って記述しておいて、その記述を見ていただいて先生方に判断していただいて付帯意見になりましたというストーリー的なものになるのかなど。県の意見、考え方もだいたい書き込んでいたのですが、そこをどう工夫できるかというところです。これ自体が公開になりますので、その時に仙台市からこのように意見がでていのに審議会の中で議論がなかったのかという疑問がもたれないということですか。

山田会長

審議会としては県の考え方の中に、この条例の精神が崩されない表現をしていただきたいです。時間もだいたい過ぎようとしていますので、申し訳ないですが、事務局で御検討いただいてキャッチボールしかないですね。これは時間的には大丈夫ですか。

事務局

届出から六ヶ月ということで2月22日までに文書で相手方に通知することになりますので、時間としてはまだ数週間ありますので、その中で処理できると思います。

山田会長

それで基本的には資料4の1ページ目のところで県の考え方を工夫していただくことと、それから、最後の県の意見の付帯意見のところをどう受け止めるか、地域貢献活動の具体的な展開という内容を少しふれていただくこと。それから基本方針との適合のところですが、歩いて暮らせるまちづくりであるとか、誰もが暮らしやすい交通サービスについては、「概ね適合」ということで留めておくべきとの意見が出たということでこれを参考にまとめていただきたい。

事務局

はい。

山田会長

あとは、どこまで表現するかわかりませんが、1ページ目の県の考え方のところに入れられるのかわかりませんが、千葉委員が言われた道路にかかる負荷と将来に関する問題は、先ほどの地域貢献を表現するところで少しニュアンスが伝わればいいですかね。

千葉委員

県の意見というところが付帯意見ではなく、意見なしというのはどういうことですか？

事務局

これは条例に基づく知事の意見、つまり手続きを延ばす、着工を遅らせる意味の意見はないということです。

千葉委員

この意見というのは設置者側に言うのではなく、仙台市側に言ってもいいですよ。

事務局

条例の手続きとして、市町村に戻すことは組み込まれていません。

千葉委員

戻すという意味ではないんですけどね。

事務局

そういったところを極力組み入れて、文言を作りたいと思います。

千葉委員

現にこういう条例があるので仙台市も考えてくださいということです。

山田会長

仙台市もそう言っているわけですから。ただ、県の一番最後の意見案として、意見ありとすると差し戻しになるので、そこまでの話ではないという取扱いでよろしいですかね。それが本当に必要なときにはきちんと申し上げていかなければいけないと思いますが、今回はここで言う意見はなしで、付帯意見で今あげられたことを述べていくということをお願いします。

先ほどの黒田委員の多目的広場に関してはどうですかね。

黒田委員

私の意向としては、地域貢献というところで多目的というのが引っ掛かったんですね。ですから、そういうスペースをとるならば何かしら意図をしているのかと思ったけれど、ただ販売促進活動でしたら店舗の中の営業ですからまったく違う、話を伺ったらあれって感じで、それこそ防災関係とかそういったイベントなら納得できます。その他この地域は実は商業オンリーです。お買い物を楽しくやるスペースはないです。そんなものも貢献してほしいという感じがします。

山田会長

地域貢献のところで検討していただければよいです。

事務局

はい。

山田会長

以上でよろしいですか。それでは県の意見案を取りまとめると間違うといけないのでお任せしたいと思います。それでは、先ほど私が勘違いしました議題2の地域貢献活動の実施状況について、説明をお願いします。

事務局

※資料5により地域貢献活動の実施状況について説明

山田会長

ありがとうございました。今の説明に質問等があればどうぞ。

山田会長

優良事例の広報とかされていないのですか。

事務局

まだ表立った紹介や表彰とかはしていません。

山田会長

何かいい事例がありましたら紹介ください。

事務局

はい。

山田会長

それからもう1つは、先ほど議論になりました下の方の5件ありました地方公共交通機関の利用の促進を含む運転しない方の配慮などは、交通弱者への移動支援みたいなものは入っているのですか。これだけではわからないですか。

事務局

すみません。詳しい内容までは確認していません。

山田会長

期待する活動を促進させる県の役割があってもいいのかと思います。他にご意見等ありましたらどうぞ。

それでは今日議論していただく内容は以上です。大変貴重な御指摘、御意見ありがとうございます。他になければ事務局の方にお任せします。よろしくお願いします。

事務局

それでは長時間にわたりましてありがとうございました。今日の議論を踏まえて、会長にお諮りしつつ、最終的な案をまとめたいと思います。以上をもちまして審議会を閉廷します。どうもありがとうございました。お疲れ様でした。