

平成27年度 第4回 宮城県大規模小売店舗立地専門委員会 会議録要旨

日 時	： 平成27年12月21日（月） 午前10時から正午まで
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

2 議事

(1) 大規模小売店舗立地法に基づく届出状況について

事務局

※届出状況，MEGAドン・キホーテ富谷店

資料1，資料1-Aに基づき説明

江成委員長

説明にありましたとおり，新設の届出が3件，変更の届出が2件ありました。新設については次回以降の委員会にて審議という整理でした。次に変更の届出については，薬王堂宮城志波姫店については審議の対象外という整理となっています。

そして，MEGAドン・キホーテ富谷店についてはB案件ですので，次回以降に審議を行うか，省略するかを決めたいと思います。このことについて何かありますか。

徳永委員

よろしいでしょうか。この店舗はすでにオープンしていますよね。

事務局

はい，8ヶ月制限がかかるのは駐車場の変更になりますので，オープンには制限がかりません。

徳永委員

ちょうど昨日ここを通ったのですが，4号線まで車が溢れていました。ちょっと問題ではないかなと。それともう一つ，帰りの経路ですけども，どうしても住宅地内を通らざるを得ない気がします。その確認をしたいと思います。12月1日に地元で説明会を行っているようですが，その結果も気になります。すでに始まった店舗ですが，非常に気になる案件だと思っています。

牧野委員

騒音の関係ですが、先ほどの話からも基準値を越えているということでした。また、今のお話から夜間もたくさん車がいるようなので心配ですね。そしてここに書いてある「低速走行」の看板の効果がどれくらいであるのか、よく分からない。本当にみなさんが気をつけてくれるのか、実態を見ていないので分からないのですが。そういう意味では審議が必要かなと思います。

江成委員長

はい、ありがとうございました。それではお二人から御意見もありましたので審議案件ということで整理したいと思います。今委員から出された心配される事項については何か数値やデータを出してもらった方が審議に良いと思うのですが、そういったことは可能ですか。

事務局

要望があれば対応可能ですので、次回の審議会までに設置者に対してこうしたことをして欲しいと伝えます。

江成委員長

ではそのようにお願いします。

牧野委員

先ほど12月に説明会があったとありましたが、住民の方々の御意見についてはどうですか。

事務局

まだ説明会の正式な報告は提出されていませんので、提出されましたら次回の委員会に合わせて報告したいと思います。

牧野委員

このP1”に住んでいる方に対してどのくらい騒音の影響があると考えているのかお聞きしたいですね。

徳永委員

今の時点で駐車場は縮小していないのですか。

事務局

はい、北海屋のスーパーは解体済みですが駐車場は制限がかかるのでそのままにしています。設置者もオープン直後は混むので臨時駐車場として扱いたいとのことでそのまま残しています。

徳永委員

それでも足りていない、という現実があるんですけども、そういった観測データは提出を求められるのですか。次回以降の審議会であれば初売りとかそういった混雑する日のデータを求めることはできるのでしょうか。

事務局

今回の委員会まであまり期間がないのでどの程度になるか分かりませんが、こういった事情で年末年始の実態調査データが必要になったということは設置者に指示します。

江成委員長

できるだけ必要なデータを揃えて審議できるようにしていただければと思います。他に変更案件について御意見はないでしょうか。それではMEGA ドン・キホーテ富谷店については審議案件という取扱いにします。

(2) 大規模小売店舗立地法に基づく届出案件について

イ 【新設】(仮称)多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業

事務局

※資料2に基づき説明

江成委員長

それでは何かご意見はありますか。

牧野委員

126, 127ページの記載は騒音対策後の値ですか。

事務局

その通りです。

牧野委員

それでも基準値を越えています。そうした場合の取り扱いはどうしていますか。

事務局

基準を超えているというだけではこれまで意見を出していません。基準値を超えていても、きちんと対策を行っているか、周辺環境に与える影響はどの程度なのかを考慮します。今回の場合ですと、設置者側である程度対策を行っていて、それでもこうした値が出てしまっています。また、この施設は図書館が含まれており、通常よりも厳しい値、具体的にはマイナス5 dBした基準値を用いています。ただ、図書館は夜間に閉館しておりますので、通常の基準で考えれば超過の度合いは少し超えている程度になります。それを踏まえて、許容できるか、もしくはもうワンランク上の対策を求めるべきかを判断していただきたいと思います。

牧野委員

現在の基準だと夜間に閉館する図書館の場合はマイナス5 dBしなくてもよい、という決まりはないのですか。

事務局

現在はそこに該当する施設があれば一律マイナス5 dBした値を用いる、ということにしています。

牧野委員

昼間なら分かりますけれど。仮にマイナス5 dBしなければ45 dBではなく50 dBでいいのですね。

事務局

はい、50 dBです。

牧野委員

50 dBであれば、ほぼ基準値ですがC地点P1'は超えていますね。

事務局

はい、0.3 dB超えています。

牧野委員

通常であれば住居のすぐ近くで予測地点を設定してということをやっていましたよね。その地点へもっていったらどうなりますか。

事務局

それについてはP 1 hにあたります。

牧野委員

いえ，その横の2階建ての住居の方にP 1'というのがあるのですが，こちらが心配することではないと思いますが，ここも住居のすぐそばで測定し直せば距離があるのでもう少し低い値を出せるのではないかと思います。

事務局

その点については，その2階建ての住居よりも隣の建物の方がこの施設に近いため予測を行っているものと思います。

牧野委員

P 1 h 地点だと50 dBを越えているものはないですよ。

事務局

ですので，マイナス5 dBしていなければ問題ないということになります。

牧野委員

P 1'は超えているんですよ。

事務局

P 1'ではそうですね。

牧野委員

50 dBにしても超えているのは問題ではないでしょうか。前のMEGA ドン・キホーテの時は住居の直近で測定して問題ないという結論を出していました。

事務局

そうですね。2階建ての住居近くで測定すればP 1 地点よりも値は下がると思います。ただそれよりも施設に近い建物の側のP 1 h 地点で測定結果を出したということだと思います。

江成委員長

P 1 h の建物の店舗というのはどんな店舗なのでしょう。夜間も営業していますか。

設置者

弁当屋とネイルサロンと喫茶店になります。

江成委員長

まず基本的な考え方として、図書館があるから基準値をマイナス5 dBするというものがある、それは図書館に配慮するためだということよろしいですか。

事務局

そうです。

江成委員長

ただ、この店舗については図書館と一体となっているのであまり意味がないように思います。そう考えるとマイナス5 dBについてはいいのかなと思います。そのうえで基準値を超えているところについてはこれまでのように住居のすぐ近くで測定して距離を稼いでもらうということになるかと思います。この住居の直近で試算した結果はありますか。

設置者

補足説明をさせていただきます。まず、保全対象側に一番近いのがP1'です。そしてP1h地点に住居がなければ、2階建ての住居の直近にP1"なるものを仮に設定して測定すれば恐らく基準値を下回るものだと思います。ただ、それでは測定方法として乱暴なので施設から一番近い壁になるのはどこかというところを探したところ、P1h地点の建物になりますので、そこを予測地点にするということで協議を進めてきた次第です。ですので、一番近い壁で測定したところ、基準値を下回っているので大丈夫です、という結果になります。

江成委員長

そうした考えであるからP1hはクリアしていると。でもP1'については基準値を超えているので問題が残りますよね。ですので、直近の住居まで距離を稼いでもらって値がどうなるかを予測してもらって、その結果として問題なければ良い、ということでしょう。なので、まずは数値をチェックしてもらうということでしょうか。

事務局

では、P1'の上にある住居に近くに仮にP1"地点を設定して、そこで基準値を超えているかどうか判断するということがよろしいでしょうか。

牧野委員

それでもしダメなら遮音壁を考える，ということでどうでしょうか。

江成委員長

では騒音については以上のとおりとしましょう。交通関係はいかがでしょうか。

徳永委員

よろしいでしょうか。この施設は複合施設ですから計算の仕方が難しいと思いますが、指針で44台ですが、商業施設だけではなく図書館のことも考えると合計180台ということでした。これは市営駐車場なので台数的には問題ないのだろうと思いますが、資料には二つの数値が並んでいるので実態を確認したいです。まず一つ目ですが、全体として見た時は60%が駐車場を使われるということですが、それに対して指針に従ったところでは44.5%という数字を使われている。それから、滞在時間についてですけども、通常の店舗、スーパーなどを想定した数値かと思いますが、恐らく業態的に長時間滞在されるのではないのかなと。実態としてこの数値でどうなのかと思うので、設置者側の感覚として持っている数値があれば示していただきたいと思います。

設置者

5ページ、6ページの話ですよね。まず自動車分担率について説明します。大規模小売店舗立地法の指針においての自動車分担率は、店舗面積や用途地域、人口区分といったものを考慮したもので、地域性については考慮していないものだと思います。今回の併設施設におきましては地域性も踏まえて計算しなくてはならないのではないかと思います。6ページにパーソントリップ調査の調査結果、多賀城市の人の動き「買い物時に何を使いますか」という調査ですが、その結果を元に60%という地域の実態に近い数値を採用し、これを元に駐車場の台数を算出しています。二点目についてはレンタルが実態と異なるのではないかとのご指摘でしたが、これにつきましては実態に近い数値だとテナントと確認したうえで検討しています。滞在が長い人もいらっしゃいますがすぐに出る方もいますので。

徳永委員

ちょっと誤解していましたが、TSUTAYAさんではレンタル、本の販売や物品等も取り扱われると思いますが、その構成比率はどんな感じでしょうか。

設置者

TSUTAYA部分は建物の北側になりますが、1階に喫茶店と書籍販売、物品も入ると思います。2階がレンタルコーナー、3階はレストランです。何㎡かという数字は持ってきていないのですが。

徳永委員

書籍とコーヒーが飲めるところは多分滞在時間が長いと思いますが、その一方でレンタルだけだったら早い。それを混ぜるとだいたいこの数値、という判断ですか。

設置者

はい。

徳永委員

分かりました。ただその180台というのは合算した面積での180台ですよ。

設置者

その通りです。

徳永委員

単純に面積比でやると店舗側で68台という数値が出てくるんですけど、そこ44台という数値が乖離しています。これはなかなか分離するのが難しいと思いますが、書類上は44台と出されていても実際の運用上は44台に限っているわけではないので、その辺は柔軟に対応できるということによろしいでしょうか。ちなみに市営駐車場は全部で何台になるのでしょうか。

設置者

351台です。

徳永委員

351台ですね。交通渋滞であるとかそういった点は問題無いと思うのですが、せっかく駅前に来るので車でお客さんを集めるというよりは公共交通機関と連携して利用してもらおうようにしてもらえればありがたいと思います。そういう意味では、例えば市民バスとかで高齢者の方が昼間ふらっと寄れる図書館、バスで行けるTSUTAYAさん、そういう環境整備ですね。例えばバスで来られた方にコーヒーの割引券を配る等をしていただけるとありがたいです。それから、障害者マスが建物の前2台だけというのは今の高齢化社会だと車イス以外にも歩くのが不自由な方もいらっしゃるんで、動線の確保ですとか2台のマスが健常者で占拠されないような対策を工夫いただければと思います。これは要望です。

江成委員長

市営駐車場の具体的な区分ですが、これは駐車場に具体的に表示して区分することですか。市営駐車場ということは一般の駐車場ですよね。この店舗の分の駐車スペースがどのように区分されるのですか。例えば、全く通行できないような形できちんと確保されるのか、自由に停められるのかといったものです。

設置者

特に区分はありません。

江成委員長

それから、駐車場から店舗まで駅を歩いて行くのですか。

設置者

駅の一階の自由通路を通ります。

岩井委員

鉄道の高架の高さはどれくらいでしょうか。建物の高さや位置の関係はどうでしょうか。立面図が28ページにあります。

設置者

3階の窓くらいの高さが仙石線の高さになります。具体的に何メートルという数値はないのですが。

岩井委員

建物の中にどれくらいの騒音が入ってくるという予測はしていないのですか。

設置者

あくまで建物が出す音が周囲にどのような影響を与えているかの審査ですので、建物の内部への音は予測していません。ただ、建物の設計として「外から入る音はこのくらいだから壁の厚さをこのくらいにして」というのはありますが、この資料には載せていません。

岩井委員

建物の中のメインのエントランスというのはどこでしょうか。

設置者

一番のメインというのは東側です。オレンジになっているところです。

岩井委員

一般の方たちは道路からどのように入ってくるのでしょうか。駐輪場からは分かるのですが。

設置者

駅から来られた方は東側の点字ブロック等が設置してあるところがメインエントランスとなっておりますので入り口と考えております。

江成委員長

25ページの図面でアプローチ（1）と書いてあるところですか。

設置者

はい、そうです。

徳永委員

図書館と入り口は一体なのですか。

設置者

はい、メインエントランスとしては一体です。

徳永委員

これは西側からも入れそうに感じますが。

設置者

西側は避難専用となっております、外からは入れません。

岩井委員

駅から入るのがメインということですか。

設置者

そう考えております。

徳永委員

身障者の方の入り口も同様ですか。

設置者

店舗北側の出入り口から入っていただくこととなります。風除室（2）と書いてあるところですので、わざわざメインエントランスの方へ回っていただく、ということがないように最短距離で風除室（2）から入っていただきます。

徳永委員

若干遠い感じがしますね。

岩井委員

これは駅舎と繋がっている施設として考えていいのですね。

設置者

ええ、もうすぐ側です。

栗原委員

コンビニエンスストアというのは施設の北側ですか。そうすると北側から入るようになるのでしょうか。

設置者

そうです。ただ東側からも入っていくこともできます。

栗原委員

でもコンビニは24時間営業ですよ。

設置者

先程申し上げました風除室から入るルートと、コンビニのそのものの入り口となっている北側から入るルートがあります。夜間はコンビニのみの営業となるので、北側から入ってもらいます。

栗原委員

昼間もコンビニだけ利用することも可能ですか。

設置者

そうです。

徳永委員

駅からエントランスまで屋根はないのですか。要是雨や雪が降ったときは濡れながら歩くしかないのでしょうか。

設置者

今のところはないです。

江成委員長

この辺はJRさんとの協議は行われているのですか。

設置者

この区画は区画整理事業で行っているもので、店舗西側の広場については区画整理組合で整備することになっています。ですので、そちらでJRさんとの協議を行っている可能性はありますが、我々は直接協議を行っていません。

江成委員長

せっかく駅とほぼ一体化した建物ですから、お互いに歩み寄って協議をしていただいた方がいいのかなと思います。その方が駅の利用者にとっても便利、施設の利用者にとっても便利だと思います。この辺は県から指導というか協議を促すことはできないのでしょうか。

事務局

お気持ちは分かりますが、事務局では区画整理については管轄外となります。ですがこのお話については、他部局に相談いたします。ただ、正式に意見や指導ということはできないと思います。こうしたことは立地法の趣旨と異なってしまいます。

江成委員長

では、他に意見はありませんか。では、騒音予測についてだけ対応していただければと思います。

ロ **【新設】(仮称) ヨークタウン登米中田**

事務局

※資料3に基づき説明

江成委員長

それではただ今の説明につきまして何かご意見ありませんか。

徳永委員

それでは私から。これは既存のバス停がちょうど出入口付近にあるんですけども、これはこのまま使用されるのでしょうか。

設置者

バス停につきましては店舗出入口の東側にあるようになっておりますが、実際はさらに南西側、交差点よりも先の方に現在バス停が移動しております。これに関しては交通協議の段階で登米市さんと打ち合わせした際に宮城交通さんの方へ連絡していただきました。

徳永委員

それは出入りの際に邪魔だから動かしてもらったということでしょうか。それとも危ないから自主的に移動したのでしょうか。

設置者

出入口に近いという事が判明して、登米市さんの判断でお願いしたようです。

徳永委員

店舗側の方針として、バスでの利用者の利便性を高めるような何か方策はなかったのでしょうか。高齢化社会の中でこれから免許返納ということも進んでいくと思いますので、バスあるいはデマンドタクシー、こういったものが出てくるか分かりませんが、そういうものしか使えないという高齢者も増えてくると思います。特に歩くのが困難という人が利用しづらいという店舗になってしまう、という恐れがあります。それは出店者としてどういうお考えでしょうか。

設置者

もう一つ。もうちょっと場所が移って涌谷店というのがあります。こちらもヨークベニマルと、ホームックから成る施設がありますが、こちらは施設内に宮城交通さんのバス停を設置させていただいておりまして、バス路線の途中のバス停として利用させていただいています。これは初めから設置していたのではなくて、後から宮城交通さんと協議し駐車場を見直しながら設置したものです。同じように今回も宮城交通さんへ既に申し入れしており、施設にバス停を設置する計画は検討しています。全体の計画がはっきりした段階で盛り込むべきものですので、届出書に含まれていませんが。

徳永委員

ここのバス路線は全て市民バスだと思います。宮城交通さんというよりは登米市さんとの交渉だと思います。是非，そういった高齢者の方に配慮したお店作りをして欲しいですね。ホームセンターの方はなかなか難しいと思いますが，交通弱者の方に配慮したお店作りをしていただければと思います。

牧野委員

ちょっと確認をいいですか。35ページの地図を見ますと日野さんという方の住居が2つあるところですが，こちらは左側の住居予測地点8となっていて，右側の住居は店舗との間に畑やビニールハウスがあるから影響は無い，ということでしょうか。

設置者

はい，そうです。

牧野委員

それから東に石山さんという住居があるようですが，こっちの方の予測は特にしていません。これも影響はないのですか。それから，左下のサービス棟のところに千葉さんという住居がありますが，ここも特に予測はしていませんが，影響はないのでしょうか。

設置者

38ページに予測図をつけております。これを見ていただくと分かるのですが，全ての地点で環境基準値以下となっています。

牧野委員

この青となっている部分は，すべて計算したところですか。

設置者

はい，そうです。上は昼間，下は夜間となっております。この施設はすべて夜間には営業が終了します。

牧野委員

つまりこの範囲だったら影響はないと。だから石山さんや千葉さんについては予測しなくてもこの結果から十分予想できるでしょうと，そういうことですね。分かりました。

徳永委員

101ページで交通量の予測をさせていただいているのですが、これが指針の548台を出しているのですが、これに対して駐車場は335台に減らしている、と。交通の検討についてはこちらの548台の元となったピーク時442台を使ってやっているということですか。

設置者

はい、そうです。

徳永委員

その後のピークの決定ですが、この時間はどのくらいになるのですか。

設置者

平日は17時台で、休日は16時台になります。116ページをご覧くださいと交通量調査の結果が記載されています。

徳永委員

当然お分かりだろうと思うんですが、渋滞しだすと交通量は落ちてしまいます。この路線は夕方になると渋滞、と言いますか「けっこう混雑しているな」というところがあるので、単純に「通過交通量はここがピークだからここがピークだ」とは言えない可能性はあるのですが、その辺りは実態として17時半が本当にピークなのかなという疑問はあります。特に右折が絡んでくる西側から東側へ向かう路線は本当にここがピークなのだろうかと思うところがあります。

設置者

この交通量調査を実施したのは平成26年11月19日と16日で、その後登米市の北側に幹線道路が築館からの有料道路が、まだ繋がっていませんが出来ておりまして、それらを利用する人が増えていくと街中を通り抜ける交通量が大幅落ちてくるのかなと。この道路の利用者も落ちてきて、影響としては少ないのではないかなと思っています。まだ道路が完全に繋がっていないのですが、交通協議の段階では県警さんからそういうお話はありました。

徳永委員

ただ、どういう動きになるか読めないところがあって、これももう少し西側にインターができるわけですが、そこから中田、東和に抜けていく自動車はそのインターを利用するという可能性もあるので交通を呼び込む可能性もあります。そういう意味で

開店後の道路状況が変わっていく可能性があるのですが、なかなか右折レーンも取れないような道路です。そうした中で店舗の設置に伴ってレーンを設置していただいたことは評価できるのですが、ただ若干短いかなと思います。前に信号機もありますので、そこの兼ね合いもあって、赤になってから一気に車が右折すると曲がりきれずに本線まで繋がってしまう危険性はあると見ています。要は付近が渋滞してしまうとその店舗へ行く人を遠ざけてしまうので、様子を見ていただきたいのです。取り得る手はなかなか難しいと思いますけれど、ご検討いただければありがたいです。ピークをずらすようなタイムセールも考えていただきたいと思います。

江成委員長

右折の問題になりますと信号機のコントロールで多少緩和できるような形になりますか。

徳永委員

そうですね。交差点1の影響がもろに出てきますので、場合によってはタイミングを調整してもらう可能性も出てくるかもしれません。ですから本当は信号1のところにも右折レーンが欲しいところです。あとは若干心配なのは慣れない内は信号の右折レーンだと思って並ぶ可能性があるかもしれないので、その点は事前にPRをしていただければいいのかなと思います。

江成委員長

その点は交通関係との調整や打ち合わせというのは事業者の方で直接できるようになっているのでしょうか。

事務局

はい、協議していただいております。

設置者

今お話がありました信号については、沿線道路に右折レーンが少ないのでできるだけ右折しないように誘導計画を立てました。また、ここの信号から出入口までできるだけ離して欲しいという事だったので出入口の位置を決定しました。最終的な来退店の動線につきましては123ページにあります。交差点はできるだけ直進していただいて店舗の出入口1もしくは出入口2の右折レーンか左折で入っていただく計画になっています。事前のチラシなどでこうした誘導を来店者の方に知っていただいて、できるだけ交差点を避けることをまずお願いするようにします。

徳永委員

退店で出入口1からいきなり右折レーンで出ることになりますが、大丈夫ですか。

設置者

計算では大丈夫です。そうでなければ敷地内に溜まるということになります。

徳永委員

要は右折で入ってくる車もあるので、そこが錯綜していやらしい出口になりそうだなと感じます。交差点1の南北方向の交通量がそんなにないのであれば、逆に出入口2から回って行ってもらう方が良いと思います。あるいは国道側に出ないようにしてもらうことも考えられます。多分、利用者が自ら選ぶ事になると思いますが。いきなり国道へ右折で出るのはちょっと危険ではないかと思います。特に高齢ドライバーの判断にまかせると危ないです。その点も実態を見ながら案内誘導をよろしくお願ひしたいと思ひます。

江成委員長

ちょっと前に戻りますが、市民バスの件で今後登米市と協議を行う可能性があるとの事でした。その場合は敷地の中にバス停を入れることもできるという話でしたけども、その場合、駐車スペースは減少になります。そうなった時も駐車台数は相応の数を確保できるのかどうかについては検討していますか。

設置者

16ページの全体配置図を見ていただきますと、335台というのは、青い点々の従業員用駐車場を外して設定していますので、バス停を作るときは従業員用の駐車マスを利用することも考えています。

江成委員長

従業員の分はそれで大丈夫でしょうか。

設置者

例えば建物の裏側、ヨークベニマルさんの裏側などが候補です。場所や台数は今後検討したいです。

徳永委員

ターミナルではなく通過ですから、店舗の目の前で乗り降りさせてもらっても良い気がします。ただ、その時一般車両でつかえないようにあらかじめ動線を示してもらっ

て、一般車両はバスの動線に入り込まないようにするとか、そういった工夫で駐車場まで潰さずに対応できるのかなと思います。

江成委員長

他にはいかがでしょうか。

岩井委員

もう一つのヨークベニマルさんと商圈がかなり重なっています。121ページですが、これは人数を半分にして計算していると記載していますが、この重なる部分というのは相手方にとって一番人数が多いところです。ヨークベニマルさんの商売のやり方だと思いますが、近いところにどんどん店舗を出しておられますが、人口的にはこの佐沼店とかなり被っているところがあります。これは大丈夫なのかなと思います。必ずお話を伺わないといけないわけではないのですが、今回の出店はダイユーエイトさんとヨークベニマルさんどちらが主導だったのですか。ヨークベニマルさんの方ですか。

設置者

そうです。

岩井委員

人口を半分ということは、駐車場の台数なども半分で考えられているのですか。

設置者

大店法の指針で算定する際に、今回の「方面3」というのが既存のお店から近いので概ね半分くらいと設定した次第です。本来であればこの下の表によりますと方面3の商圈人口は2,366となっておりますが元々はこれの倍くらいあったものを半分でこのくらいとしています。

岩井委員

商圈的なところで心配があったのと、もう一つは写真がありますけど、これは345号線のところの敷地というのはどうなっていますか。

事務局

15ページの図面を比較しながら見ていただくと分かりやすいと思います。15ページでも345号が斜めに走っていますし、店舗のすぐ側の県道が写真にも載っています。そこから施設の隣のいすず自動車から施設の形を沿っていけば、形が見えてくるかと思っています。

岩井委員

この薄い線はなんですか。

設置者

民家に入るための入り口です。

岩井委員

この大泉さんのお宅のバランスから見ますと宮城いすずというところも撤退するの
ですか。

設置者

いえ、そうではありません。

岩井委員

ああ、私が勘違いしておりました。となると、この大泉さんのところの騒音が問題に
なるように思いますが、こちらのお宅は計算上は問題ないのですか。

設置者

計算上では問題ないとなっていますが、民家の方から何か苦情がありましたら誠意を
もって対応します。

岩井委員

きちんと話し合いをされる、ということですね。

江成委員長

よろしいでしょうか。他にはよろしいでしょうか。

栗原委員

近隣住民への説明会の開催や、特別な要望は出ていませんか。

設置者

説明会はすでに実施しております。工事はいつくらいから始めて、いつくらいまでか
かりますよとか、こういった工事を行いますといった事は住民の方に説明しております。

栗原委員

分かりました。これは素人の質問で申し訳ないのですが、先ほどもありましたが誠意のある対応というのは具体的にどういったことを行うのでしょうか。

設置者

例えば騒音であれば防音壁を、広範囲に渡るのであれば敷地に建てます。他に日照であれば個別の御宅毎に回りますし、臭いであれば防臭装置などを設置し後方に臭いがいかないように対策させていただきます。

栗原委員

金銭ではなく、その時その時でできることをするということですか。

設置者

そこに住まわれ続けるということであれば金銭をお渡ししても解決する問題ではありませんので、金銭的な補償は考えていません。

栗原委員

分かりました、ありがとうございます。

江成委員長

他にはございませんか。それでは、交通量については多少心配なところがありましたので、これについては是非、そういう状況になったら対応していただくということをお願いしたいと思います。この件については以上にします。

ハ 【新設】(仮称) コストコホールセール富谷倉庫店

事務局

※資料4に基づき説明

江成委員長

それでは、ただ今の説明について意見をお願い致します。

牧野委員

P1"の南西側は更地となっていますけど将来住宅用地になるんですか。工業団地なのですか。

設置者

ここは高低差がかなりありまして、工場も今の段階では建てられない状況です。とは言っても工業専用地域ですから、工業団地を誘致しているわけではないですが、団地として記載されています。ただ建物ができるような地形にはなっていません。

徳永委員

交差点Aの解析ですが、これは信号現示を変更して対応するようなんですが、変更することに了解は得られているんですか。

設置者

その事につきましては、まず立地法の自動車分担率70%の場合ではクリアできます。ただ、100%でかつ商圈範囲を広げた場合につきましては、滞留長が不足しています。そういうことはオープン時が考えられますので、この事については大和の警察署と協議して誘導員の配置等で対応できないか検討しております。ですので、実際的には信号現示というのは現状をみて、問題があるようだったら警察さんへ協議に行くということになります。現状我々の方でも調整はさせていただいた方が駐車場を利用するお客様のためになると思いますが、実際にそういう状況にならないと警察の方もなかなか動けないというご回答をいただいております。

徳永委員

現状ではどうですか。

設置者

現状では工事車両が出入りしている状態です。

徳永委員

信号の右折現示はありますか。

設置者

あります。

徳永委員

それが5秒あるのですか。

設置者

はい、5秒です。少し短いです。

徳永委員

5秒ですか。

設置者

現状では農道があるくらいでほとんど工事車両しか出入りしていない状況です。我々の店舗が出店するまでは何もない状態でそれを踏まえたうえでの信号現示ですから、当然今後の状況によっては4号線への負荷を下げるために現示の見直しも検討されるのではないかなと思います。

徳永委員

変えてもらわないと絶対にもたないと思います。

警察本部

今現状の信号現示については単独器具ではないので、あの信号については現実的には変更は困難です。

徳永委員

ということは開店したら大渋滞が発生する可能性もあるのですね。今、170m滞留長があるということですけど、何台に換算できますか。20数台、30台弱くらいでしょうか。5秒しかないということは1回の現示で6台くらいしかはけない。そうするとどうしようもないです。これはシミュレーションではなくて静的な予測です。なので、一旦溜まり始めたらどんどん本線に溢れていく、ということになる計算なのかなと思えます。この200mの右折レーンというのは今現在あるのですか。

設置者

西側からの流入になるので、今造成工事をしている段階です。

徳永委員

あと、団地の方には動線を設定しないとなっているのですが、現実問題として利用者は勝手にどんどん入っていくと思われそうですがどうでしょうか。

設置者

団地側の入り口については事前に町の方と協議しましてポストコーンを設置しますので、右折入庫はないと考えてもらえればと思います。

徳永委員

ただ、左折出庫がありますよね。それは防ぎようがないですよね。

設置者

そこについては、まず誘導員の設置を考えています。またオープン前に会員の皆様に誘導経路のチラシをお配りし、且つ路面工事のようなハード的なところで対応はさせていただきたいと思います。ただ、100%防げるかと言われると難しいところがありますので、そこは運用しながら適宜誘導員を設置して右折を促すようにしていきたいと思っています。

徳永委員

開店後特に土日は通せんぼする形で誘導していただけるということですか。

設置者

時期については、これから大和警察署さんと打ち合わせをさせていただきたいと思います。

牧野委員

98ページの図ですが、予測地点P1'あるいはP2'というのがありますけれど、ここは工業専用地域となっていますよね。この先はずっと工場が立つような土地が広がっているのですか。

設置者

この先も崖というか地形が平らになっていないので、この工場の誘致は山を削らない限りできない状態です。ただ、北側については平地がかなりありまして二つか三つか町の方で誘致をしている状況です。

牧野委員

現状ではP1'、P2'の夜間の最大値はかなり基準値を越えています。これはほとんどブザーの音ということですが。

設置者

その音については荷捌き作業の音ですので、朝の4時台から6時まで、交通に影響を与えないような時間帯を選んでいきます。また、不要な音、過度な音については運用で抑えられると思います。他店舗でも早朝4時台5時台に搬入しておりまして、その運用を見習ってこの店舗にも活かしていきたいと思っています。

設置者

基準値を大きく超えるのは車両の走行音で敷地を越える時です。これについてですが、商品の搬入を我々はコンテナでやっております、独自の物流を持っております。そこに、色々な商品を集めましてコンテナに積んで4時台に搬入します。なので、細かい車両で何度も搬入するのではなくて、早朝に一気にやるという方針でやっておりますので、4時台にその時だけ超過してしまう状況です。

牧野委員

とは言え我々としては基準を超えていると困ります。後から新しい団地ができそうではない、というのは分かりますが、そのところはきちんと徹底して基準値内に収めていただかないと。

岩井委員

この写真はいつの時点の写真ですか。

事務局

日付までは分かりませんが、先程も説明しましたとおりここは区画整理で造成する土地でして、写真は造成を始める前の写真になります。

岩井委員

道路はもうできているのですか。

事務局

道路は造成中している途中ですので途中までとなっています。なので、4号線から団地までの道路がまだ繋がっていない状況です。

岩井委員

この住居専用地域と工業専用地域は、いつの時点の都市計画になるのでしょうか。最初からこのようになっていたのですか。

設置者

区画整理をして、こうした形になりました。

岩井委員

それでたまたま準工業地域のところにそちらが出店されたということですか。

設置者

はい、そうです。

岩井委員

珍しい都市計画の塗り方だなと思ったものですから。コストコさんは東北で初めての出店ですよ。

事務局

夏に山形県上山市にできましたので、そちらが先ですね。

岩井委員

かなり噂されている店舗ですので期待していますが、かなりの量の車が見込まれるので、他の先生のご意見にあったとおりにしっかり対応されているかどうか気がかりですね。

徳永委員

ちょっと確認ですが、駐車場については指針に基づいてしっかり計算されているのですが、駐輪場については実態調査からそんなに必要ないだろうと減らされています。逆に言うと指針で想定しているより車で来客が多いということになります。こういう業態ですからほぼ100%が車で来るものだと考えていると思うのですが、どうお考えですか。恐らく100%で考えれば2割ほどオーバーすると思うのですが。

設置者

指針の計算が何に基づいて作られているのか分かりませんが、「コストコさんは駐車場足りるの」というお話をどこでも聞かれます。ですが現実問題として、オープン時は特異日ですので正直に申し上げて混雑いたしますがオープンを過ぎた後は、駐車場が一杯になるのは年に何回かです。繁忙期や連休は当然そういう時はあるのですが、日常的にどうなのかと言われると指針の数値はよく出来ていますねというお答えをしています。満車にもならず、空車も多くならない平均的なところで稼働していますので、どのように構築したものか分かりませんがよく出来た計算式であると実感しております。もちろん指針以上に駐車場を持っている店もありますけども、この届出上の必要台数が全く当たっていないかという、私どもはよく出来た数値だと認識しております。東北圏だと上山市がありますが、こちらはオープン時はさすがに周辺道路も混雑しましたが、それ以降は一切渋滞もなくうまく運用しております。また山形は平屋ではなく駐車場を建物の上に乗っています。敷地が狭いので駐車場を上に乗った状態になっていま

すが、それだと駐車場の回転が悪いです。どうしても見えないところでお客様が動きま
すので、問題が起きやすい状況なのですが今回は平地で見通しがよい駐車場ですので山
形よりも遥かに条件が良く、上手く運用できると思います。

設置者

IKEA もコストコも特殊なところがありますが、コストコは会員制の卸の業態ですの
でオープンの2ヶ月くらい前に会員募集を始めます。そこで会員になれる方が大体分
かります。あとは既存の会員の方もおりますので、オープン時はちょっと特殊なので除
きますけども、一旦落ち着いてきますと大体の人数というのが分かります。会員になら
なければ入店できませんので、他の大型施設より来客数は予想しやすい状態にあります。

徳永委員

その開店時の混雑対策として、開店時だから仕方ないというわけにはいきません。そ
のためにも隔地駐車場や臨時駐車場を用意していただくということは可能なんでしょ
うか。

設置者

オープン時はどの店でも臨時駐車場は検討させていただいて可能な限り確保しなが
らやっております。敷地内には従業員駐車場というのがありますのでここをまずお客様
用に確保して、従業員については少し離れたところに確保して、その分は確実にキープ
しよう、と。あとは近隣地で、こちらはまだ交渉していませんけども、駐車場とし
て使える状態でお借りできるのであればお借りすることを考えています。正直ここは交
渉を進めてみないと分からないところです。山形の場合は隣接地に 250 台くらい、つ
いこの前の岐阜羽島では 300 台くらいを何とか確保しています。ただ、借りられな
かったというお店もあります。どうしても借りられる土地がなく、なしでスタートした
ところも当然あります。

徳永委員

開店時だから当然、来店してから会員になるという方もいるわけですね。

設置者

なるべくそういうお客様を減らすために今年 2 月くらいから敷地内に仮設の事務所
を作りまして、こちらで早期入会をしていただくように準備しております。なるべくオ
ープン時とかに入会が混雑しないように、ここも同じスタンスで行うと思うんですけ
ども、オープン前に入会していただければ年会費千円割引というサービスで募集をかける
ようにいたします。もっとも、お店の入会のピークはオープン前日です。オープン時は

逆に少ないです。

徳永委員

そういう意味で会員向けということですから、場合によっては駐車場の混み具合を配信してお客様にピークを知らせて分散してもらうような運用をしてもらえればお互いにハッピーになれると思うのですが、そういう仕組みは考えてはいないのでしょうか。

設置者

考えてはいないです。ただ、ツイッターとかで会員になられたお客様が状況をツイートしていますので、それを見られる方に関して言えばどんな状況かリアルタイムで見ることができると思います。我々の方から発信するというのはこれまではやっていません。ちょっと難しいと思います。

徳永委員

しかし駐車場業者などはリアルタイムで状況を提示するアプリなども使っていますから、技術的に不可能ということはないと思います。

設置者

そうですね。

徳永委員

お客様に対してどう考えるか、周辺環境に対してどう考えるか、コストコさんとしてどういうスタンスで臨むかだと思います。やはりお客様が駐車場に入れず渋滞してしまうと「ここは大変だから来るのはやめよう」とお客を逃がしてしまうことになるでしょうし、そうした駐車場に入りにくくて撤退した店舗を散々見てきました。そういう意味ではお客様サービス第一でしょうし、当然それが国道にまで影響を与えるということになれば多くの一般の方に迷惑をかけるという事で企業としての社会的責任にもなるかと思っていますので、その点はよくお考えになっていただければと思います。

江成委員長

ありがとうございました。他にはありませんか。

栗原委員

北部道路が4号線にぶつかるように見えます。

徳永委員

ぶつかりますね。

栗原委員

となると北部道路から富谷インターを降りて4号線に接続する交差点が非常に混むように思えるのですが。素人の考えですが東北自動車道と繋がるならば山形や岩手、場合によっては青森岩手福島など仙台圏以外から来られる方もいると思うのですが、そうとなると北部道路がかなり混むと思います。山形の場合は東北自動車道から離れていましたが、有名店舗ですので東北自動車道を利用してたくさんの方が来られると思いますが、そうしたことを予測して検討していただきたいと思います。むしろ県外から来る人の方が多いのかなと考えています。北部道路にこんなに近かったら東北の人は来やすいと思います。仙台から来る人も使うと思います。

設置者

東北道はこのインターでは降りられないようになっています。

栗原委員

そうなんですか。しかし4号線をゆっくり走るよりは高速道路を使うと思うのですが。

設置者

店舗からインターまではかなり距離があるものと考えていますので、その点は大丈夫だと考えています。ただ、おっしゃるとおり県外から来られる方は高速を使って来店すると思います。関東圏と違って東北はまだ山形とここしかありませんので、こちらへ高速を使って来るものと思います。ただ、その量はどうかというと高速道路をパンクさせるほどの量ではないと、これは他店舗の実態から予測しております。来店者の車両ナンバーからも判断できますので、多くても10%を越えることはないと考えています。

徳永委員

特に東北の場合はかなり料金抵抗が大きいので高速料金まで払って有料道路に乗るかということ、首都圏とは大分違うと思います。それと今現在は北部道路からしかまっすぐ来られません。残念ながら、東北道からとなると大和インターまたは泉インターからアクセスするしかないなのでその影響は少ないのかなと思います。逆に心配しているのは北山トンネルの裏から攻めてくる人たちです。この人たちが来店しないにしても一旦団地内を通過するという交通が発生するので、仙台の場合は4号線を使うよりそっち経由で来る人が多いくらいな気がします。パークタウンであったり、中山、吉成、そういったところからこっちを目指すととなると4号線を経由せずに裏から攻めてきますので。

設置者

誘導計画についてはそうした団地を優先しないものとして交通解析を行っているのですが、警察さんとの協議の中でそちらの可能性もゼロではないと言われました。そうであれば現況の調査及び流入した場合にどうするか、届出書類にはないのですが検証しています。警察さんともお話をさせていただいて、そこでパンクするような数字にはならないのですが、一応予測もしております。

設置者

後は今後の大和署とのお話になりますが、どこに誘導員を配置するのかどうするのかというのは今後協議をさせていただきたいと思います。

徳永委員

4号線に負担をかけないためには正直団地に通してもらった方がいいんですけどね。

設置者

我々ももどかしい部分があります。団地とは言え立派な道路が通っておりますので、そこから網の目で、本当の意味での住宅地にさえ入らなければそこも使った方がいいのかなと最初は考えましたが、やはりそれをやりだすと住宅地への流入を善としてしまいます。4号線が混んでいるということは重々承知しているのですが、4号線一本で導入するというについては周辺環境を見たときに「それしかないだろう」という判断をしております。

牧野委員

このP1"と繋がる道路はもうできるのですか。

設置者

オープンする時には開通するはずです。

牧野委員

4号線を使わずにこちらを行った方が圧倒的に早いものですから、この道路が繋がっているのであれば皆こっちを使うだろうと思います。

設置者

最終的には市道として寄贈される道路だと思いますので、市道で受けるためには繋がっていないならばダメだということでこのように計画されているのだと思いますが、工業団地内の敷地内道路とだけ考えてしまえば、私としてはあえて繋がなくても良かったの

ではないかと思います。

設置者

オープン時に繋がってはいると思いますが、供用が開始されているかまでは我々はまだ知りません。道路としては完成しているはずですが。

牧野委員

さっきの話に戻りますが、P 1' や P 2' 側は山なんですか。

設置者

山です。そこから4号線の道路まで大きな山をそこだけ削り取っていますので、その道路から先はまだ地山が残っています。

牧野委員

難しいですね、こういった場所で基準を超えているということは。

事務局

基準値を超えてもそれ自体では意見とはなりませんし、この場合では住居が立地しそ
うにないのであれば影響はないと思います。

牧野委員

つまりこの場合であれば団地に隣接しているP 1"で基準値を下回っていれば問題は
ない、ということですか。

事務局

住居への影響に問題がなければよいと思います。

岩井委員

98ページの図面ですが、法面と駐車場の境に柵とかはないのでしょうか。十分な余
白はありますか。かなり敷地いっぱいに使っているように見えますが。

設置者

緑地帯を設けてありますし、通常よりも30cmほど大きな車止めを使っています。
崖で転落の危険性があるところに関しては安全を配慮した敷地構成にしております。

牧野委員

金網などはないのですか。

設置者

はい、代わりに植栽や大きな縁石，車止めがあるようになっています。

牧野委員

植栽はかなり背が高いのですか。

設置者

いえ，30cmくらいの低木です。

江成委員長

それではいくつか課題が出されておりますので，それらを考慮していただいて出店後に適切に対応していただく，ということで今回は審議を終えたいと思います。よろしいでしょうか。それでは，以上で終了にしたいと思います。

(3) その他

江成委員長

本日の議題は以上ですが，その他何かございますでしょうか。

事務局

※次回の日程について調整

3 閉会

江成委員長

では本日の議題全て終了いたしました。どうもご苦労さまでした。