

「平成25年度第1回熊本市大規模小売店舗立地協議会」議事録（要旨）

I 日 時 平成25年5月23日（木） 15:00～16:10

II 場 所 熊本市役所駐輪場8F会議室

III 委員名簿 別添協議会資料のとおり

IV 事務局 熊本市農水商工局商工振興課

V 次 第

1 開会

2 議事 「ダイレックス九品寺店」、「（仮称）ドラッグコスモス野中店」、「（仮称）ドラッグコスモス下硯川店」に対する意見について

3 閉会

VI 協議結果概要

事務局から、届出概要、住民等・学識経験者・関係各課からの意見・要望事項の提出状況、市意見案と考え方について説明した後、協議を行った。

1 「ダイレックス九品寺店」に対する意見について

〔事務局説明〕

- 大規模小売店舗立地法の目的及び配慮すべき指針を勘案した結果、届出に対する市の意見はなし。
- ただし、学識経験者・関係各課の指摘内容をそれぞれ踏まえて、下記のとおり留意事項を付記する。
 - (1) 本件届出に伴う交通流の変化により、交通渋滞や交通事故等、周辺地域の生活道路等への影響その他の交通障害等が生じるおそれが認められる場合には、速やかに関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
 - (2) 荷さばき車両が出庫する際、市道九品寺4丁目5丁目第1号線のセンターラインをはみ出すことが予測されることから、反対車線を走行する車両等との接触がないよう、交通整理員若しくは従業員を配置して安全確保に努めること。
 - (3) 歩行者・自転車専用出入口から店舗出入口までを歩行者ゾーンとして路上をゼブラ等で明示するなど、敷地内における歩行者等利用者の安全確保に努めること。
 - (4) 敷地境界線上d地点において、来客車両走行音に係る夜間の騒音レベル最大値の予測結果が騒音規制法の夜間の規制基準を超えているため、必要に応じ

て基準以下になるよう適切な騒音対策を講じること。その他、当該店舗運営に伴い発生する騒音により、住民等からの苦情が発生した場合は、誠意をもって対応すること。

- (5) 緑化可能な敷地については、屋上緑化やその他の緑化方法を講じ、緑化目標値である空地面積の20%以上を緑化するよう努めること。
- (6) 敷地内及び敷地東側の従業員駐車場において、特に日没後、従業員・警備員による巡回や声かけ等により、防犯対策に努めること。
- (7) 屋外照明や広告塔照明の設置については、周辺住居等に光害が発生しないよう照明の配置や方向、強さ、点灯時間に配慮すること。
- (8) 敷地東側の従業員駐車場について、オープン時や繁忙時に臨時駐車場として利用する際は、交通整理員により適切な誘導を徹底し、歩行者等利用者の安全確保に努めること。なお、従業員専用出入口については、従業員車両の入出庫に限り開閉を行い、来客車両の入出庫がないよう管理を徹底すること。また、仮に従業員駐車場等において、テント状の建物（建築基準法上は建築物に該当）を建て小売業を行う場合等は、届出の対象となりえるため留意すること。
- (9) 「大型店の立地に関するガイドライン」の趣旨を踏まえ、「大型店に求める具体的な地域貢献策」その他の地域貢献に積極的に取り組むこと。

[質 疑]

- 意見ではありませんが、いつも言うところですが、緑化の面積について、P7の15項目、敷地面積の20%を緑化してくださいとの事項に対し、設置者の回答は関係課である「緑保全課及び開発景観課と協議の上計画しております。」となっていますが、これは事前届出のときも、本届出のときも、同様の回答になっています。そこで、問題点として、以前いただいた資料「事前相談書に対する指摘事項」では、「建築確認申請書による緑化協議を要する」ということになっていますが、それは緑地面積＝（敷地面積×（1-建蔽率））×20%ということで、敷地面積の20%と異なっています。それから、本届出の意見では、「建築確認申請事前協議による緑化協議を要する」ということで、「敷地面積×20%の敷地を緑化する」となっており、異なっています。条例では敷地面積の20%となっていますが、話が違っています。ところが、いつも回答は「建築確認申請等で協議済み」ということになっていますが、これはどういう基準になっているのでしょうか。

熊本市は「森の都」や「緑と水の都」と表明している以上は、ちゃんとした決まりをつくり、指導していただかないと、義務付けしないとしょうがないと思います。設置者はただ協議したという回答になってしまうため、これでは困るのではないのでしょうか。事務局なり関係課なりが、追求していただければありがたいと思っています。（内野委員：熊本大学名誉教授）

→内野委員からお伺いした件ですが、毎回この大店立地法の会議では緑化の設置状況が

悪いということでご指摘いただき、大変恐縮しているところですが、この緑化協議と言うのは、私共が推進している緑地の保全及び緑化の推進に関する条例があり、条例の中で開発行為や準ずる行為については、緑化についての自然管理の保全と緑化の推進の協議をしなければならないということになっています。協議をしなければならないということになっていますが、協議後、強制力がない状態であります。私どもが協議しているのは条例に基づき進めており、あくまでも努力目標としてお願いしています。

先ほど先生がおっしゃった、「敷地面積×20%」については、「開発行為での敷地面積が9,000㎡以上の面積について開発をする場合は20%以上の緑地を設けてください」という内規を設置しています。また、 $(\text{敷地面積} \times (1 - \text{建蔽率})) \times 20\%$ という基準も内規で定めており、緑化の目標値を決定しています。これも内規であり法的な強制力はありません。今回の案件協議については、建築確認申請事前調査で協議し、緑化目標値は、敷地面積が4,999㎡と申請が上がっていました。この案件は建蔽率が60%ということで、計算式を言いますと、 $4,999 \text{㎡} \times (1 - 0.6)$ の空地面積の20%の緑化をしてくださいということになります。約400㎡の緑化を是非お願いしますというところで協議しており、設置者が提出した緑化面積は60㎡でした。目標値に近づけるよう努力をお願いしたところ、80㎡まで緑化面積を広げていただき、これ以上は無理ですということであったため、これ以上はということで協議を終了しました。

- 私どもも緑化については、市民と行政と協働で緑化を進め、先生からのご指摘にもありました「森の都」を再現するという大きな目標を持っているため、こういった建築物の事前協議や開発行為の事前協議では、指導・協議をやっているところですが、どうしても法的な根拠が薄い、また罰則規定等がないため、設置者が絶対出来ないと言われた時には、それ以上の強制力がないというのもあります。今後、緑化を進めるという意味合い、地域の環境を整備するという意味合いで、強く協議しながら指導していきたいと考えています。（吉本委員：緑保全課長）
- 法的強制力がないことは承知しています。努力してほしいや要望するという文言に書かざるを得ないところであるが、本当であれば条例で罰則規定を作ればよいと思うのですが。敷地面積9,000㎡の場合は敷地面積の20%以上だと思いますが、建築確認申請の方は空地面積×20%の緑地化となっており、数値が違います。この基準はどうなっていますか。（内野委員：熊本大学名誉教授）
- 内規で定めた面積の目標値は、最初に開発行為に対し、緑化の推進ビジョンを定めたところですが。その中で工場や事業者に関しては、9,000㎡以上の敷地については20%以上の緑化をしてくださいということで指導しております。建築確認の建築物を建設する場合、熊本市と協議する時点で、条例に基づき緑化計画を出してくださいということを制定し、工場や事業所については9000㎡以上の敷地面積を持つ場合は20%以上、それ以外の工場や事業所については、空地面積から換算して緑化を進めてくださいという考え方で指導しております。設置した当時の事情が私共はわかりませんが、あま

りに過度な緑化についての指導をやれば、緑化をするということで負担をかけるということで、こうした空地面積に対しての緑化を精励したものだと思われます。そのような説明でよろしいでしょうか。(吉本委員：緑保全課長)

→ もう一つの空地面積×20%と(敷地面積×(1-建蔽率))×20%では数値が違ってくるのではないですか。数値が3つ出てきます。その整合性を取るようにはしていただきたいです。(内野委員：熊本大学名誉教授)

→この件については、きちんと整理してご報告申し上げます。(吉本委員：緑保全課長)

→ 設置者の回答だが、いろいろ市の方から説明をされ要望もしているところです。しかしこの回答を見ると市も非常に納得して、積極的に了解して計画を作ったようなニュアンスで回答が書いてあります。それは、先生方が読まれて違和感を覚えているのだらうと思います。事実をちゃんと回答者側に書かせるというのも一つの説明として必要だらうと思います。協議をより厳しくということよりも、協議をした経緯等を設置者に書かせると、そうすれば今言っていることについても理解が進むと思うし、緑保全課で苦労しているところもきちっと明確に出されると思います。もし可能であれば、そういう回答と設置者に求めるのも一つのやり方ではないでしょうか。これは事務的にどうこうということではなく私のアドバイスとしてとってもらいたいです。(伊藤委員：熊本県商工振興金融課長)

→ 商工振興課からより具体的に記載していただくように今後お願いしたいと思います。(事務局)

● P7の13項目で指摘している内容ですが、これは確認ですが、熊本市は景観条例で全域が景観計画区域になっており、色彩を規制しています。これは確かに条例ですが、ホームページで条例を見る限り、特に赤系と黄色系の彩度が強いと思います。強い彩度のものは使ってはいけなくなっていますが、これまでも店舗等には使っている状況だと思います。何か他に規定があるのと思い質問しました。

また、今日の資料は白黒で判り辛いですが、最近のものは広告と壁の区別がつきません。

広告の場合はまた基準が違っていると聞いています。その辺の内容について教えていただければと思います。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→色彩については、パンフレットを基に市内全域で推奨する色彩ということで、使用できないというわけではなく、彩度がR(赤)系であれば6を超えるもの、Y(黄)系であれば4を超えるものが使用できないというか、一応、建物の面積の立面図で見たときの見付面積の20%を超えない色彩で掲載をしてもらっています。普通の壁面については、アクセントカラーがあるときは20%以下になるようお願いしているところです。(宮本委員：開発景観課)

→それは内規でしょうか。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→内規です。(宮本委員：開発景観課)

→それはホームページにも載っていないのでしょうか。（磯田委員：熊本高等専門学校教授）

→広告物についても、最近は文字でされていますが、広告物（文字）の部分の面積は引いています。それを除いた部分で見付面積の20%以下抑えていただいています。広告物にもよりますが、文字部分の縦×横程度の面積が広告物となるケースもあります。それはケースバイケースでもありますが、それを除き計算をしてもらっています。また、大店立地法届出時に計算式やマンセル記号を記入してもらおうようにしてもらっています。（宮本委員：開発景観課）

→今のは壁の話で、広告物についてはいかがでしょうか。これを見るとラインのところは壁で、この赤いところは広告になるのでしょうか。広告物は緩やかなようですが、広告は別の条例になるのでしょうか。これは広告物だと思いますが、広告物と壁の違いは何なのでしょう。その辺もホームページで見ればと思っていました。また調べてご返答いただけますでしょうか。（磯田委員：熊本高等専門学校教授）

→調べてご返答させていただきます。（宮本委員：開発景観課）

→先生からいただきましたご指摘の広告物等については、関係課と協議済みということで設置者から回答を得ているがこの部分に関してもどういったことを協議し、協議済みとなっているか経緯をより詳しく設置者より回答してもらおうよう今後対応していきます。（事務局）

● いわゆる大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針に基づき実施しています。例えばここが違反しているとか、危険だから排除するとかは関係部署から指導するようになってきていると思います。私個人としてはこれを見たときに公序良俗の立場から、いわゆる業者が安全に利用でき、なおかつ、これだけの政令指定都市である熊本市の品格として、良好な商業環境を維持できているのかということです。例えば、内野先生が言われている緑化について、基本的な都市整備として都市空間としてのあり方を問われていると思います。その規定に違反だとかというよりも高い角度でこうあるべきだということで、その業者の方たちを指導してもらいたいという立場でいつも指摘事項を記載させてもらっています。だから「協議していいですよ」だとか「わかりました」ではなく、1つの都市の要素として今後これを整理していく精神が必要です。やっていかなければ、既存の建物はいいが、新規物件が建設される度にそういう視点でやらない限り、これだけ大都市になれば、都市空間が乱れてくるのではないのでしょうか。そういう意味で先ほどの磯田先生が言われましたが、赤系や黄色系がどうなのということはあるのではと思います。私はここがどうだとか言う前に、そういったことに行政として、そういうスタンスでやってもらったほうが商業空間、都市空間としての建物のあり方だと思っています。協議したから「こう」ということではなく、改善する方法の措置をとってもらおうとありがたいです。（荒井委員：熊本学園大学教授）

→先生からいただいたとおり、「協議済み」をそれぞれの項目に設置者から回答いただいているところですが、今後は設置者からの回答は協議をした経緯についても記載

してもらおうようお願いしていきたいと考えています。（事務局）

● 先ほどの緑化の件について、空地面積の20%以上を緑化するよう努めることと書いてありますが、ここを調べてほしいです。空地面積の20%なのでしょうか。先ほどの指摘したものでは3つの計算がありましたが、どれが本当かわからないです。（内野委員：熊本大学名誉教授）

→この物件の場合は空地面積の20%です。あくまでも9,000㎡の敷地面積を有する大規模な店舗や工場であれば20%以上緑化しなさいということになっています。

（吉本委員：緑保全課長）

→そうすると空地面積の20%との違いは何でしょうか。建蔽率と空地面積とは同じでしょうか。計算上は合っているのでしょうか。（内野委員：熊本大学名誉教授）

→計算上は合うこととなります。（吉本委員：緑保全課長）

● ごみ減量推進課ですが、P6の11項目の設置者回答について、「ごみステーションを利用する計画はありません」と記載されていますが、当然事業者は自治会の方のステーションにはごみを出すことはできません。ここで指摘しているのは、この隣接地に自治会で使っているステーションがある。それがこの物件が建設されることにより支障があるかを自治会と相談してくださいという意味で記載しています。協議をしていただくということで訂正いただきたいと思います。（川口委員：ごみ減量推進課）

→出店にあたっては廃棄物等の保管施設を設置者が準備していますが、今話があったように、まずごみステーションの設置については、協議済みかどうか確認をとり、されてなければ速やかに協議を行うよう設置者に伝えたいと思います。（事務局）

→これは隣接している自治会のごみステーションがあります。この計画地に隣接する自治会で使用している、これを使用しているのはJRのアパートと思われませんが、自治会で使っている専用のごみステーションがあります。ごみステーションが本案件の設置に対し、支障があるのか。支障がなければ支障がないということで書いていただければそれで結構です。一応、自治会なりJRのアパートなり協議をしていただくということをお願いしたいと思います。設置者は当然ごみステーションにはごみは出せません。この指摘事項に対する回答になっていません。留意事項として、協議をしていただくと一文入れていただければ結構かと思います。（川口委員：ごみ減量推進課）

→今ご指摘いただきましたとおり、まず確認を行い、その上で協議を行ってもらうように留意事項に加えたいと思います。（事務局）

〔総括〕

本件については、市の意見はなし、ただし、留意事項として委員の指摘内容を踏まえ、設置者へ通知する。

2 「(仮称) ドラッグコスモス野中店」に対する意見について

〔事務局説明〕

- 大規模小売店舗立地法の目的及び配慮すべき指針を勘案した結果、届出に対する市の意見はなし。
- ただし、学識経験者・関係各課の指摘内容をそれぞれ踏まえて、下記のとおり留意事項を付記する。
 - (1) 本件届出に伴う交通流の変化により、交通渋滞や交通事故等、周辺地域の生活道路等への影響その他の交通障害等が生じるおそれが認められる場合には、速やかに関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
 - (2) 周辺住民の高齢化等を踏まえ、実情に応じた身障者用駐車台数の増台について、配慮すること。
 - (3) 特に交通量が増加する夕方の時間帯等においては、交通整理員を配置し、周辺歩道を含む歩行者等利用者の安全確保に努めること。
 - (4) 店舗出入口までを歩行者ゾーンとして路上をゼブラ等で明示するなど、敷地内における歩行者等利用者の安全確保に努めること。
 - (5) 早朝における、搬出入車両の走行や荷捌き作業に伴い発生する騒音により、近隣の生活環境が損なわれることのないよう、対策に万全を期すこと。また、敷地境界線上b, c, d地点において、来客車両走行音及び荷さばき作業に伴い発生する騒音に係る夜間の騒音レベル最大値の予測結果が騒音規制法の夜間の規制基準を超えているため、必要に応じて基準以下になるよう適切な騒音対策を講じるとともに、住民等からの苦情が発生した場合は、誠意をもって対応すること。
 - (6) 緑化の推進及び良好な沿道景観の形成のため、接道部への緑化・中高木の植栽に努めること。
 - (7) 屋外照明や広告塔照明の設置については、周辺住居等に光害が発生しないよう照明の配置や方向、強さ、点灯時間に配慮すること。
 - (8) 「大型店の立地に関するガイドライン」の趣旨を踏まえ、「大型店に求める具体的な地域貢献策」その他の地域貢献に積極的に取り組むこと。

[質 疑]

- お願いですが、市の意見案と考え方のところに、用途地域を書いていただくとありがたい、計画区域とか決まっている制限や都市計画的なものを記載していただくとありがたいです。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→先生からいただいたご意見についてP17に記載しているのは、届出事項を掲載させていただいているところだが、中身を検討していただくにあたり、先生がいわれた用途地域等の基本情報についてもあわせて記載していく方向で検討いたします。(事務局)
- 先ほどの広告の件はご検討いただくということですが、本案件は明快だと思います。どの部分が広告なのでしょう。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→先ほども面積が出ていて、今回のコスモスの案件では文字の部分が広告にあたります。(宮本委員：開発景観課)

→文字だけなのでしょうか。「コ」であれば「コ」だけの文字面積なのでしょうか。

(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→この案件では、「コスモス」という文字のエリアが約1,800程度ありますが、高さ
と長さのエリアで文字が書いてある部分が広告になります。先ほどのダイレック
スも扇方の部分が広告物となっています。また、地域によって面積等が違って
います。(宮本委員：開発景観課)

→次回までに詳しく教えていただければと思います。(磯田委員：熊本高等専門学校
教授)

[総括]

本件については、市の意見はなし、ただし、留意事項として委員の指摘内容を踏ま
え、設置者へ通知する。

3 「(仮称) ドラッグコスモス下硯川店」に対する意見について

[事務局説明]

- 大規模小売店舗立地法の目的及び配慮すべき指針を勘案した結果、届出に対する市の意見はなし。
 - ただし、学識経験者・関係各課の指摘内容をそれぞれ踏まえて、下記のとおり留意事項を付記する。
- (1) 本件届出に伴う交通流の変化により、交通渋滞や交通事故等、周辺地域の生活道路等への影響その他の交通障害等が生じるおそれが認められる場合には、速やかに関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
 - (2) 店舗出入口までを歩行者ゾーンとして路上をゼブラ等で明示するなど、敷地内における歩行者等利用者の安全確保に努めること。
 - (3) 早朝における、搬出入車両の走行や荷捌き作業に伴い発生する騒音により、近隣の生活環境が損なわれることのないよう、対策に万全を期すこと。また、敷地境界線上a, b, c地点において、来客車両走行音及び荷さばき作業に伴い発生する騒音に係る夜間の騒音レベル最大値の予測結果が騒音規制法の夜間の規制基準を超えているため、必要に応じて基準以下になるよう適切な騒音対策を講じるとともに、住民等からの苦情が発生した場合は、誠意をもって対応すること。
 - (4) 緑化の推進及び良好な沿道景観の形成のため、接道部への緑化・中高木の植栽に努めること。
 - (5) 屋外照明や広告塔照明の設置については、周辺住居等に光害が発生しないよう照明の配置や方向、強さ、点灯時間に配慮すること。
 - (6) 「大型店の立地に関するガイドライン」の趣旨を踏まえ、「大型店に求める具体的な地域貢献策」その他の地域貢献に積極的に取り組むこと。

[質 疑]

● 緑に関してですが、このケースは単に緑化面積をとればよいということではなく、やっぱり建物正面の道路面した場所に景観という意味で緑化して欲しいです。ないよりはあったほうが良いのですが。駐車場があり、6mを囲ってするにはギリギリなので、緑化部分が出なかったのではと思いますが、それでも少し広いところもあるので、できるだけ木を増やしていただきたい、というのが希望です。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→中高木に関しては事前協議の段階から開発景観課から求めていたところですが、最終的には全面芝張りということで、中高木の植栽は実施されないということで回答をいただいています。(事務局)

→場所についても協議をしているのでしょうか、ただ面積だけで協議しているのでしょうか。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)

→緑地の場所に関しても、事前協議の段階から開発景観課より、今回の留意事項に記載していますが、できるだけ接道部に実施していただくようお願いしているところですが、最終的には店舗裏側の緑地となっています。(事務局)

→要するにこのような商業店舗が新設する場合、それが商店街に店舗が出るのではなく、かなり面積を持つ、しかも場合によっては相当な交通量を有する、一つの街でだと思えます。そこに1日何千人、そうなると面積的にクリアしたからOKですよ、あるいは同じ緑化でも中高木はどうしてもできなくて、芝でやったということではなく、やはりもっと高い角度から、熊本都市空間の中でどう考えるかということ、法的に規制しろということではなく、もう少し何かやらない限り、いわゆるモザイク状に今後市内を含め郊外にどんどん出てくると「いいですよいいですよ」では困るのではというのが私どものスタンスだと思います。だから出来ることと出来ないことがあります、精神論としてはやってもらわない限りは、「店舗裏手に芝を張ったからOKですよ」ではどうかと思います。確かに、接道沿いに植栽すれば歩道を歩く通行者に迷惑ということもあります。しかしもう少し都市の中の大型施設のあり方というものを、この協議会の限界かわかりませんが、委員の方々、あるいは行政の方で相手方に知らしめる方法をやっていない限り実現しません。私たちもここでは学識の立場で言えば、たぶんこういうことが役割だと思っています。私は建築や都市計画の専門家でもないのに、建物のことはわかりませんが、私自身は都市整備をしていく上では、合致していない項目があれば、行政からちょっと強い口調で言っていただき、よりよい住民生活を確保してもらいたいと思っています。(荒井委員：熊本学園大学教授)

→今後もこの案件に限らず、事前協議の段階から、環境については、緑保全課や開発景観課等の環境の分野に該当する担当課が入っていますので、一緒に都市空間のあり方も含めて協議していきたいと思っています。(事務局)

● 内規で決まっていることが多いと思います。情報公開ということで、市民の方がわかった方が本当はいいのではと思います。内規情報は出せないのでしょうか。みんな

なオープンにしてしまうのはいかがでしょうか。(磯田委員：熊本高等専門学校教授)
→先ほどの件も含め、情報として出していけるものなのか、検討させていただきます。
(宮本委員：開発景観課)

〔総括〕

本件については、市の意見はなし、ただし、留意事項として委員の指摘内容を踏まえ、設置者へ通知する。

4 次回開催予定について

〔開催予定時期〕平成25年7月上旬

〔協議予定事項〕「(仮称)西松屋熊本川尻店・エースイワサキ川尻店」・「ベスト電器北熊本店」に対する意見について