

**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に基づく県の意見**

届出者	東京センチュリーリース株式会社		
届出年月日	平成26年8月22日		
店舗名称	(仮称) スーパービバホーム仙台中山		
計画地	仙台市泉区実沢中山南31-8		
立地 市町村 意見	意見の概要	設置者の考え方	県の考え
	<p>立地予定地は、主として住居環境を保護する第一種住居地域及び第二種住居地域であり、地域に必要な規模の商業施設等と併存した土地利用を図っている。届出に係る店舗は延床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設であることから、仙台市の都市計画マスタープランにおけるまちづくりの基本的な考え方に照らし、本施設の当該地区への立地は望ましくなく、商業系用途地域への立地、もしくは当該地区にふさわしい施設規模への縮小が適切と考える。</p>	<p>当計画の推進に際しては、事前に事業計画に関して法的に問題がないかどうかを仙台市各課と協議した上で計画を進めている。</p> <p>現在、都市計画・建築・大店立地法等に関する協議を仙台市各課等と順次進めているが、店舗立地・店舗規模・地区計画に関して問題であるとの指摘はない。</p>	<p>立地予定地は、そもそも県条例で定める立地誘導地域ではないことや、都市計画法上、主として住居環境を保護する第一種住居地域及び第二種住居地域であり、仙台市のまちづくりの方針として、地域に必要な規模の商業施設等と併存した土地利用を図っている地域であること等を踏まえると、県としても、当該特定大規模集客施設の当該地区への立地はできれば望ましくないとする仙台市の意見に対し、一定程度の理解はできる。</p> <p>しかしながら、当該地域は立地誘導地域ではないものの、既に周辺が住宅地や商業地として開発済みであり、新たに都市の拡大を引き起こす懸念は少ないと思われることや、新たなインフラ整備も伴わないこと等々、県の基本方針に適合していること、また、当該店舗の立地に関しては既に、仙台市と設置者の事前協議において、関係法律に抵触しないことが確認されていること等を踏まえると、県条例に定める県としての意見は不要と考える。</p> <p>ただし、立地予定地におけるまちづくりの方針が、周囲の居住環境と調和する店舗等の立地を図ることとしていることから、今回の特定大規模集客施設の立地に当たっては、立地後において近隣の居住環境に大きく影響を及ぼすことがないように引き続き十分な配慮が求められる一方、立地後の地域の状況が、仙台市都市計画マスタープランで定めるまちづくりの方向性と乖離することがないように、特定大規模集客施設の設置者は、集客施設が地域で担うべき役割を見定め、それを着実に実施していくことが重要である。</p>
	<p>B棟の敷地の一部が地区計画区域に含まれている。当該地区計画では、1,000㎡を超える店舗の建設を制限していることから、土地利用の方針や制限に沿った建築計画とすべきと考える。</p>	<p>当計画では、地元雇用等を含めた様々な地域貢献を行うことで地域の活性化が図られると共に、「安心して暮らせるまち」「社会的・経済的・環境的に持続可能なまち」作りが可能になると考えている。特に東日本大震災のような災害時には、「防災拠点」としての役割を担うことも可能である。</p>	<p>多岐にわたる地域貢献活動の実施が予定されており、意見は不要と考えるが、例えば、店舗のスペースを地域のイベント等のために活用するなど、地域のにぎわいにつながる地域貢献活動の積極的な実施が望まれる。</p> <p>なお、地域貢献活動の実施に当たっては、住民のニーズを継続的に把握することが重要である。</p>
	<p>立地する地域は住宅地であり、地域の生活環境の保持について特段の配慮が求められる。このため、地域住民のニーズに即して幅広い地域貢献活動の実施が必要である。</p>	<p>立地に当たっては、関係法令に関して仙台市関係部局と十分に協議すること。また、周辺の町内会に対して土地利用計画との整合性、交通や騒音など周辺環境に与える影響について丁寧な説明を行い、十分な理解を得ることが必要である。さらに、開店後においても地域住民からの意見に誠実に対応し、実効性のある対策を確実にかつ速やかに講じるべきと考える。</p>	<p>土地利用計画及び基本方針に直接関係する事項ではないため、意見は不要と考える。</p> <p>なお、立地に当たっての自治体等との協議や地域住民への説明は、誠意を持って進めることが必要である。</p>
隣接市町村 意見	意見なし		
地域住民意見	意見なし		

土地利用計画との適合【県】	国土利用計画	計画に適合
	都市計画	計画に適合
	農業振興地域整備計画	(対象外)
	地域森林計画	計画に適合
土地利用計画との適合【仙台市】	仙台市総合計画	計画に適合
	国土利用計画	(未策定)
	都市計画	仙台市から意見あり
	中心市街地活性化計画	計画に適合
	農業振興地域調整計画	(対象外)
	森林整備計画	計画に適合

	基本的な方向	適合・不適合	理由
基本方針との適合	集約型のまちづくり (拡大志向からの転換)	概ね適合	立地誘導地域には当たらないが、既に周辺が住宅地や商業地として開発済みであるため、新たに都市の拡大を引き起こす懸念は少ないと判断される。
	社会資本の有効活用 (行政コストの低減)	適合	周辺が既に開発されており、社会資本は整備済みである。したがって、新たなインフラ整備は最低限度に抑えられる。
	歩いて暮らせるまちづくり (都市機能の集積)	概ね適合	生活に身近な機能を有する商業施設が立地することにより、周辺住民にとって徒歩や自転車による移動が可能な、暮らしやすい環境が整備される。なお、今後地域の高齢化が進み、徒歩での買い物が困難となる住民の増加が考えられるので、このような課題への対応策の検討も必要である。
	だれもが移動しやすい交通サービス (地域交通ネットワークの整備)	概ね適合	予定地の最寄りへのバス停には各方面からの路線がある。また、中心部と接続する系統では、平日で1日あたり約50本の運行があり、地域住民にとって安定した交通手段が確保されている。なお、社会情勢の変化等により、既存の交通ネットワークでの買い物が困難となる住民の増加が考えられるので、このような課題への対応策の検討も必要である。
	個性と活力あるまちづくり (地域固有の価値の維持・再生)	適合	地域の各種行事等への参加が予定されており、地域の新たなにぎわいの創出につながると考えられる。地域との交流を通じ、地域の魅力向上が期待される。
	住民参加・協働のまちづくり (地域の社会的機能の増進)	適合	地域行事や防災対策への協力、交通安全対策の実施等が地域貢献活動計画に盛り込まれており、地域と一体となったまちづくりの推進に寄与するものと考えられる。
	環境にやさしいまちづくり (環境への負荷の低減)	適合	周辺の地域は開発済みであり、新たな開発による環境負荷は最小限に抑えられると考えられる。

県の意見	意見なし
	<p>(附帯意見)</p> <p>特定大規模集客施設の立地は地域のまちづくりや地域コミュニティなどに大きな影響を及ぼすことから、立地地域の土地利用関係計画の設定意図及び住民のニーズを考え合わせ、コンパクトで活力あるまちづくりを推進する見地から特定大規模集客施設が担うべき地域貢献活動の実施に努めること。</p> <p>立地に当たっては、関係法令に関して仙台市と十分協議を行うとともに、地域のまちづくりの方針との整合性や交通、騒音等の周辺環境に対する影響について、地域住民に丁寧な説明を行うよう努めること。</p>