

**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（案）**

届出者	オリックス株式会社		
届出年月日	平成27年3月9日		
店舗名称	(仮称) 荒井西商業施設Aゾーン (仮称) 荒井西商業施設Bゾーン		
計画地	仙台市荒井西土地区画整理事業58街区1～20区画 仙台市荒井西土地区画整理事業59街区1～28区画		
立地市町村 意見	仙台市	設置者	県
	<p>当該予定地は第二種住居地域であるとともに、地区計画(荒井西地区)に定められていることから特定大規模集客施設の設置にあたっては、以下の点について十分配慮されたい。</p> <p>一 本施設の計画地は、地区計画(荒井西地区)が定められていることから、「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の規定に適合するよう、対応すること。</p> <p>一 交通、駐車場、騒音、緑化等の計画、工事、開店後の運営について、関係法令及び条例を遵守し、関係機関との協議を行うなど、適切な配慮を行うこと。</p> <p>一 周辺住民への周知を適宜行うとともに、住民より苦情、協議等の要望があった場合には、説明会の開催等、真摯に対応すること。</p> <p>また、届出書「3. 地域貢献活動の計画の概要」に記載の各項目を確実に実現するために、必要に応じ設置者側から関係機関に申し入れて協議を行うこと。</p> <p>(理由) コンパクトで活力あるまちづくり推進の見地より、当該施設が立地する地域は、周囲が住宅地であり、立地する企業にも地域住民等との協働が求められることから、地域の生活環境の保持に配慮し、また、地域貢献活動を行うことが必要であるため。</p>	<p>条例の主旨に基づき、周辺住民との協働・生活環境保持に配慮した施設運営を行います。</p> <p>①「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の規定に適合する施設となるよう関係機関と協議を進めます。</p> <p>② 交通、駐車場、騒音、緑化等の計画、工事、開店後の運営については、関係法令及び条例を遵守する他、周辺住民から苦情等があった場合は住民と協議の上適切に対応します。</p> <p>③ 大店立地法に基づく説明会で周辺住民に対して施設計画の周知を行う他、住民から苦情、協議等の要望があった場合には、説明会を開催する等、適切に対応します。</p> <p>④ 届出書「3. 地域貢献活動の計画の概要」に記載の各項目を確実に実現するために、必要に応じ設置者側から関係機関に申し入れて協議を行います。</p>	<p>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>ただし、大規模集客施設の立地については立地市町村との協議や地域住民への配慮が求められるものであることから、誠意を持って進める必要がある。</p>
隣接市町村 意見	隣接市町村	設置者	県
	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	(対象外)	
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	計画に適合	
	中心市街地 活性化計画	(対象外)	
	農業振興地域 調整計画	(対象外)	
	森林整備計画	(対象外)	

	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	計画地は誘導地域に当たらない。しかしながら、仙台市の荒井西地区計画において商業ゾーンと設定されている。また、周囲に住居が広がっており、小学校や郵便局などの公共施設も周囲に配置されている。このほか、計画地周辺に医療・福祉ゾーンが設定されていることから、都市機能が計画地に集中していると捉えることができる。
	社会資本の有効活用 (行政コストの低減)	適合	計画地は区画整理事業ですすでにインフラが整備されている地域であり、出店はそれを活用するものであることから、新たな開発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)	適合	周囲が住居として開発されている状況から、近隣住民は徒歩または自転車による来店が可能である。
	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	施設から徒歩で約10分の距離にバス停があり、ある程度の本数が確保されている。
	個性と活力あるまちづくり (地域固有の価値の維持・再生)	概ね適合	届出書の地域貢献活動の計画では地域の景観に配慮する以外に具体的な活動内容の記載がないものの、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。
	住民参加・協働のまちづくり (地域の社会的機能の増進)	概ね適合	届出書の地域貢献活動の計画ではパート・アルバイトの地元雇用、施設内での防犯対策等の記載以外に具体的な活動内容の記載がないものの、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地域の活性化に貢献し、社会的機能の増進を図っていききたいと記載されている。
	環境にやさしいまちづくり (環境への負荷の低減)	概ね適合	計画地は区画整理事業ですすでに整備されている土地であることから、店舗立地による環境負荷は最小限に抑えられると考えられる。また、出店後の騒音・振動や交通量の変化による影響が懸念されるが、対策を実施する旨は届出書に記載されている。
	意見なし		
県の意見案	<p>附帯意見</p> <p>届出書にて地域貢献活動に取り組む意思は受け取れるものの、施設周辺の土地区画整理地内での住宅の建設・まちづくりがこれからであることや、施設に出店する業者が未定の部分があることから、具体的な計画の策定が行われていない状態である。</p> <p>今後計画を進めるにあたり、設置者は施設への出店者と共に、地域の実情や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具体的な計画の策定と実施に努めること。</p>		
	<p>計画地は住宅を主とする土地区画整理事業地内にあり、医療・福祉ゾーンが隣接するなど、コンパクトで活力あるまちづくりにとって重要な地区であることから、近隣住民の徒歩・自転車での来店や公共交通機関の利用に配慮した施設計画とするとともに、出店後の周辺環境の保持に努めること。</p>		
	<p>届出施設は公道で区切られた隣接する敷地をそれぞれのゾーンとして届出しているが、利用者は一つの施設とみなしてゾーン間を行き来することが予見されることから、例えばゾーン間を徒歩や車で行き来する際の安全と利便性に配慮した出入口通路(動線)の設定、店舗の配置など、できる限り利用者や地域に配慮した施設造りに努めること。</p>		