

**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	株式会社カインズ		
届出年月日	平成29年5月31日		
店舗名称	(仮称) カインズ仙台泉店		
計画地	仙台市泉区高玉町9番113 外		
立地市町村 意見	仙台市	設置者	県
	<p>上記の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、用途地域が第二種住居地域であるので、2棟以上の商業施設が駐車場の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合、これら2以上の建築物の床面積の合計は1万㎡を超えることができないので留意されたい。なお、当該届出に係る図面を見る限り、一体的な利用がなされると見受けられるにもかかわらず、当該面積の合計が1万㎡を超えていると考えられる。</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) 関係法令を順守するとともに、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、周囲が住居地であり、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>特定大規模集客施設の設置にあたっては、以下のとおり対応します。</p> <p>(1) 本施設の計画については、仙台市と協議を行い、床面積の合計が1万㎡を越えることがないように、飲食テナント棟の範囲は別区域としました。飲食テナント棟は、単独の敷地割で各種関係法令や規定に適合するよう計画し、物理的に緑地等で他の区域と区分しています。引き続き、関係法令等の規定に適合した施設となるよう、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、関係法令及び条例を遵守し、関係機関との協議を行い、適切に配慮します。</p> <p>(3) 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」に記載の各項目を実現するために、必要に応じ、関係機関に申し入れて協議を行います。</p>	<p>仙台市からの一つ目の意見については、設置者と仙台市が協議のうえ、立地計画を見直して関係法令に抵触しないことが確認されていることを踏まえると、県条例に定める県としての意見は不要と考える。</p> <p>なお、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	計画地は立地誘導地域に当たらない。しかしながら、仙台市の都市計画において交通利便性や地域の中心としての機能を活かした生活環境の充実を図る「鉄道沿線区域」に属しており、本施設の立地は適したものと言える。また、同地は元々商業施設が集積していた場所であり、都市機能の拡大・拡散には当たらず、低未利用地の有効活用を図るものであるから、集約型のまちづくりには概ね適合しているものと認められる。
	社会資本の有効活用 (行政コストの低減)	適合	計画地は既に社会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)	概ね適合	計画地南側に隣接する住宅地からは徒歩や自転車による来店が可能であり、また敷地内には歩行者専用通路も確保されている。
	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)	適合	施設敷地前にバス停があり、各方面からの路線で平日最大50本が運行されており、地域住民の交通手段は確保されている。また、バスの利用者促進対策や敷地内へのタクシー乗り場の設置が検討されている。
	個性と活力あるまちづくり (地域固有の価値の維持・再生)	適合	地域行事・観光振興への協力を計画しているほか、地場製品の販売も検討するとされており、地域との連携・交流を通じて賑わいあるまちづくりに寄与することが期待される。
	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	地域に密着したカルチャー教室の開設や、小中学校、障害者支援学校等からのインターンシップの受け入れなどが計画されており、地域と一体となったまちづくりの推進に貢献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	省エネの実施や店舗敷地内及び周辺の清掃活動の実施等が計画されている。また、計画地は既に開発済みで、環境負荷は最小限に抑えられると考えられる。

県の意見案	意見なし
	<p>附帯意見</p> <p>計画地は、立地誘導地域には当たらないものの、仙台市の都市計画の方針に適合しており、また低未利用地の有効活用を図るものであるから、地域の実情や住民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観点から、特定大規模集客施設が担うべき地域貢献活動を積極的に実施するなどして、持続可能な運営に努めること。なお、地域貢献活動の実施にあたっては、条例に規定する県への報告を適切に行うこと。</p> <p>周辺の交通環境について、日頃から交通量が多く、また車両の出入が県道側に集約されており、周辺道路の交通混雑を招くことも懸念されることから、適切な誘導等による交通混雑緩和対策や近隣住宅地の生活環境の保持を確実に実施すること。</p>