

## 立地場所等に係る補足資料

(商工経営支援課作成)

- P1 高屋敷地区の概要
- P2 計画地の位置と周囲の航空写真
- P3 富谷町総合計画(後期基本計画)における商業の計画について(抜粋)
- P4 富谷町都市計画総括図
- P5 (参考資料)届出内容に対する富谷町の見解について

# 市制移行間近の豊かな将来性が魅力の 宮城県『富谷町』

現在、仙台市北部に充実した生活圏が広がりを見せています。その中核にあるのが『富谷町』です。

富谷町は、宮城県ほぼ中央に位置し、仙台都市圏の居住機能を担うエリアとして位置づけられ、仙台市隣接の「地の利」を活かし、発展を続けています。

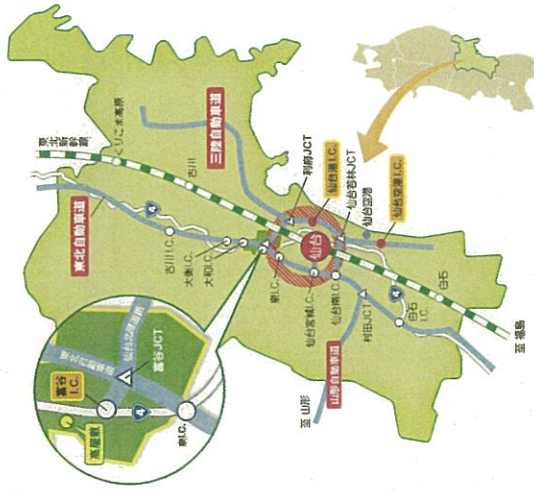
町制50周年を迎えた平成25年には、町の人口が5万1千人を超え、また、仙台北部道路全線・富谷ICが開通し仙台都市圏環状ネットワークによる利便性が向上するなど、人口増と併せ、都市機能の強化も着実に図られています。

現在は、この先の輝く未来50年を見据えながら平成28年の市制移行を目指して、自立した5万人都市のまちづくりを進めています。このように、豊かな将来性が魅力なのが『富谷町』です。

## ■富谷町データ

位置	北緯38°23' 47"	東経140°53' 55"
面積	49.13km <sup>2</sup>	
距離	東西7.12km	南北10.02km
人口	51,349人(男25,236人 女26,113人)	世帯数17,857世帯

※平成20年4月30日現在



## アクセスに優れた立地環境

# 富谷町『高屋敷地区』

『高屋敷地区』は富谷町の西部、国道4号沿いに位置しています。東北自動車道 泉IC・大和ICまで約5km圏内と東京方面や岩手方面へのアクセスに優れ、また、仙台北部道路全線・富谷IC開通により、東北の空の海の玄関口、仙台空港や仙台港へのアクセスが飛躍的に向上するなど優れた立地環境が自慢の工業用地です。

## ■高屋敷地区計画図



## ■TOMIYA



町の西北には国道4号、東北自動車道が通り、また、平成25年12月に仙台北部道路全線・富谷ICが開通するなど仙台都市圏の要衝として交通機能の強化が進んでいます。

用途地域	面積(ha)
① 準工業地域	6.1
② 工業専用地域	3.0
③ 工業専用地域	2.4
④ 工業地域	4.0

## ■高屋敷データ

所在地	富谷町富谷字高屋敷、日沢、北沢、南沢、源内
事業主体	富谷町高屋敷土地区画整理組合
面積	■用地総面積 21.4ha ■分譲面積 15.6ha
造成計画	■区画一斉造成 平成26年9月 ■造成工事着手 平成27年9月予定 ■造成工事完了 平成28年9月予定
都市計画・用地地域	■市街化区域 ■準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域
地域指定	復興産業集積区域 みやぎ南部地域づくり推進集積区域
建築規制	建ぺい率60% 容積率200% 緑地率20% 埋戻し率25%
分譲価格	28,000円/㎡(要相談)
地質	砂岩質
用水	地下水・上水道 工業用水/なし
排水条件	公共下水道
ガス	都市ガス
電力供給	高圧電力6,000V 特別電圧60,000V 最寄りの変電所: 富谷変電所

## ■アクセスデータ

仙台北部道路 富谷I.C.	約3分
仙台北部道路 仙台港I.C.	約18分
東北自動車道 大和I.C.	約8分
東北自動車道 泉I.C.	約8分
東北自動車道 浦和I.C.	約3時間50分
東北自動車道 仙台駅	約30分
東北自動車道 仙台港I.C.	約30分
東北自動車道 盛岡I.C.	約2時間30分
東北自動車道 浦和I.C.	約3時間50分
東北自動車道 仙台駅	約1時間40分



# 将来性のある恵まれた立地環境、富谷町「高屋敷地区」

Takayashiki

高屋敷地区は富谷町の西部、国道4号沿いに位置しています。仙台北部道路と東北自動車道を連絡する富谷ジャンクションが通過したことにより、仙台港や仙台空港等への所要時間が短縮され、物流の効率化が大層に向上しました。さらに北部道路は、富谷ジャンクションから国道4号まで1.7km区間の整備が定められており（平成25年開通予定）完成後には、高屋敷地区の交通利便性は飛躍的に向上します。

Sendai port  
Sendai Air port

## Point 1 高屋敷地区データ

開発名称	富谷町高屋敷
所在地	富谷町高屋敷字白庭、一軒平、北平、高平、高立、新大沢、豊内
事業主体	住友
郵便住所	市街化調整区域（一般保型地区）
造成計画	造成計画：オーダーメイド方式 完成後の用途：住宅、中、小、保育園 完成予定年度：企業誘致後、平成25年後の引渡し
分譲価格	～20,000円/㎡（予定）
地質	砂岩質
用水	仙台北部の水電管線（約15mm）を有することにより引込容易。
上下水道	排水予定
基本条件	丁場は住宅、暫時的に浄化槽を併用、浄化槽に公共下水道へ 一部は住宅に公共下水道へ
電力供給	高圧電力：6,000V / 柱頭電圧：60,000V 農家のための集電所：更替容易
周辺の主な立地企業	東北物産、東原エレクトロニクス、トヨタ自動車東北工場

高屋敷地区  
丹敷 約 198 ha  
うらひ 約 155 ha

料金所  
(平成25年開通予定)

## Point 2 完成予想図



## Point 5 富谷町の立地環境

### 全国屈指の「ひびざかりの街」

富谷町は、仙台市圏において高付価値を誇るエリアとして位置づけられており、多くのニュータウンが形成、発展を遂げています。現在、人口は5万人を超え人口増加は著しく行われております。

### 便利で快適な生活

市内には、公立園や私立園など多様な保育施設が充実しています。また、幼稚園や保育園も充実しており、安心な生活を営むことが出来ます。また、広域圏のバスやタクシーも充実しています。また、広域圏のバスやタクシーも充実しています。

### 教育・施設の充実

市内には、公立中学校7校、中学校区が狭小、私立園や私立園が充実しています。また、幼稚園や保育園も充実しており、安心な生活を営むことが出来ます。また、広域圏のバスやタクシーも充実しています。

## Point 4

Access - 空港・港湾 -

仙台港北.I.C.まで 約 15分

仙台空港I.C.まで 約 30分

## Point 3

Access - 道路・鉄道 -

東北自動車道 泉I.C.まで 約 8分

東北新幹線 仙台駅まで 約 25分

仙台北部中核工業団地・青森方面

仙台港・仙台空港

富谷ジャンクション

富谷町役場

料金所

国道4号

仙台市内・東京方面

2-2

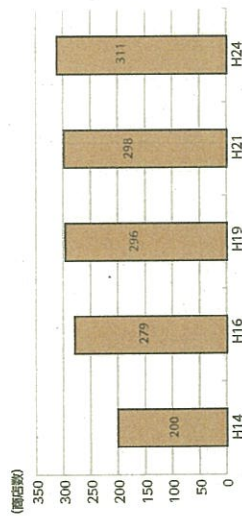
商業

- 1 商業者支援の充実
- 2 商業施設の適正立地

現況課題

- 消費者ニーズの多様化などにより、本町では郊外型の商業施設が進出し、商業を取り巻く環境は大きく変化し、商圏人口29万人を超える商圏を形成するまでに成長しています。特に、民間の地域型ショッピングセンターが数か所設置されるなどの要因から新たな事業者が増加しております。
- くらわら商工会富谷事務所を核として、町内企業に対しての支援活動や町内企業の交流活動などの支援策が期待されています。

商店数



資料：商圏統計簿（～H19）、経済センサス（H21～）

目指す姿

地域商業の元気なまちに

→ 施策方針

商業全体のあるべき方向と町民ニーズを見据えながら、魅力ある商業振興を推進します。また、商工会等との連携により、商業の経営基盤の強化やイベントの運営など取り組みます。

→ 重点プロジェクト

- 商業者支援の推進

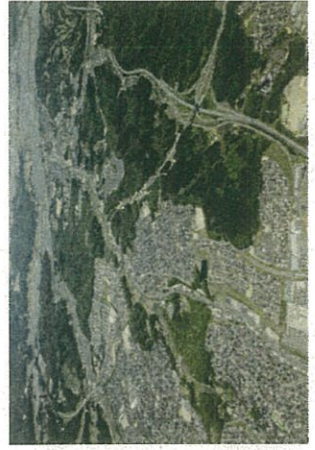
→ 施策内容

1 商業者支援の推進（重点プロジェクト関連）

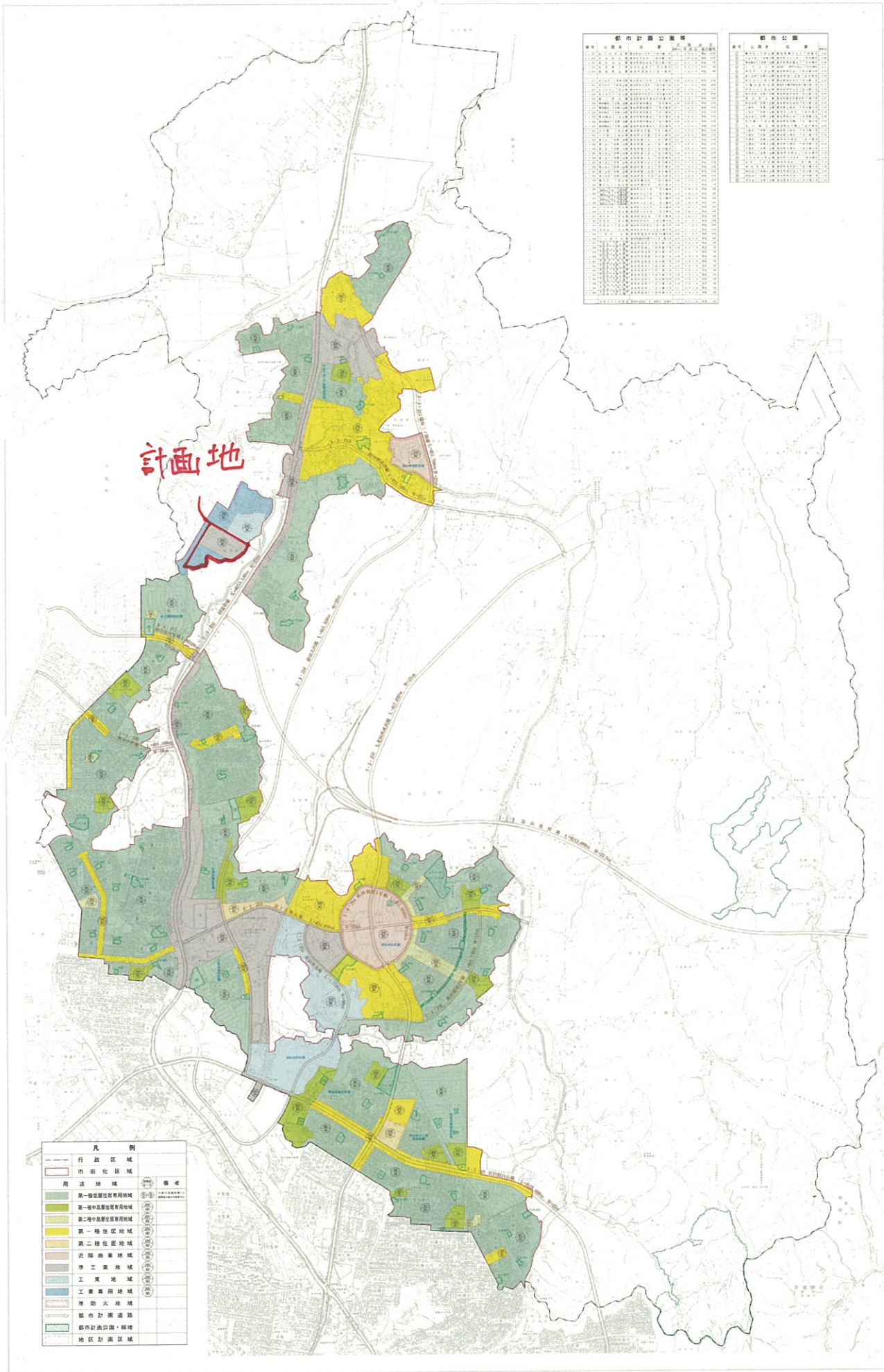
- 地域の商工業者の経営改善に関する相談とその指導の役割を担う、くらわら商工会の充実を図るため、財政面、イベント開催及び商品開発などへの支援を行います。
- くらわら商工会や地元金融機関など関係機関との連携を図り、商業者の経営基盤の強化を支援します。

2 商業施設の適正立地

- 仙台北部道路や地理的立地条件を活かして商業地の活性化を図るとともに、町内における商業機能の適正配置や役割分担について検討します。
- 一定規模以上の商業施設の進出や移転にあたっては、計画的な誘導と集積を図り、利便性が高く活気溢れる都市的空間の形成を図ります。



# 富谷町都市計画総括図



公園種別	公園名	所在地	面積(㎡)	備考
都市公園	第一種公園	第一種公園	10000	
都市公園	第二種公園	第二種公園	5000	
都市公園	第三種公園	第三種公園	2000	
都市公園	第四種公園	第四種公園	1000	
都市公園	第五種公園	第五種公園	500	
都市公園	第六種公園	第六種公園	200	
都市公園	第七種公園	第七種公園	100	
都市公園	第八種公園	第八種公園	50	
都市公園	第九種公園	第九種公園	20	
都市公園	第十種公園	第十種公園	10	

公園種別	公園名	所在地	面積(㎡)	備考
都市公園	第一種公園	第一種公園	10000	
都市公園	第二種公園	第二種公園	5000	
都市公園	第三種公園	第三種公園	2000	
都市公園	第四種公園	第四種公園	1000	
都市公園	第五種公園	第五種公園	500	
都市公園	第六種公園	第六種公園	200	
都市公園	第七種公園	第七種公園	100	
都市公園	第八種公園	第八種公園	50	
都市公園	第九種公園	第九種公園	20	
都市公園	第十種公園	第十種公園	10	

記号	説明	備考
—	行政区域	
□	市街化区域	
■	用途地域	
■	第一種近隣住居用途地域	
■	第一種中高層住居専用地域	
■	第二種中高層住居専用地域	
■	第一種住居地域	
■	第二種住居地域	
■	近隣商業地域	
■	準工業地域	
■	工業地域	
■	工業専用地域	
■	準防火地域	
■	都市計画道路	
■	都市計画公園・緑地	
■	地区計画区域	

## (参考資料) 届出内容に対する富谷町の見解について

1 : 「富谷町総合計画」に記載のある「商業施設の適正立地」との適合について

A : コストコホールセール富谷倉庫店の立地は、次のとおり富谷町総合計画後期基本計画の58、59ページの内容に適合しています。

コストコホールセール富谷倉庫店が立地する高屋敷地区は国道4号に面し、さらに、東北自動車道と富谷ジャンクションで連結する仙台北部道路の富谷ICまで約5分という非常に交通アクセスに優れた地区です。自動車での移動を伴う郊外型の商業施設として集客が見込め、さらに事業者は運送面で効率的に業務を行うことができることから、申し分ない立地といえます。

2 : 準工業地域、工業地域への商業施設の立地について

A : 富谷町高屋敷地区の用途地域については、企業への誘致活動により、進出に意欲のあった企業の土地利用にあわせ、倉庫型店舗は準工業地域、食料品製造業（工場及び一部直売所）を工業地域に設定し、今後、製造業を誘致していく区画を工業専用地域に設定しました。

南側工業専用地域は製造業の誘致を予定していましたが、土地の形状が悪く住宅団地が近くにあることもあり、コストコの駐車場の一部として土地利用を図ることとしました。

駐車場を広く設けることにより、渋滞を緩和させたいという考えもありました。

3 : 富谷町森林整備計画において、木材等生産機能維持増進森林に該当している土地への商業施設の立地について

A : 森林計画では木材等生産機能維持増進森林としているが、特に林地開発等への制限は設けていない。また、町の総合計画においては、町の東側の森林について保全する考えからも問題はない。

4 : 当該店舗の出店と計画地の土地開発の経緯について

A : 富県宮城の実現に向けて、地域経済を力強く牽引するものづくり産業を支える産業地の形成を図るべき地域として位置付けられました。

産業地の中の一角に店舗を誘致し、ものづくり産業と一体的な土地利用を図るものとし、製造系企業及び店舗の進出確実度が高まったことから、市街化区域に編入（H26.5.16）し、土地区画整理事業（H26.7.22 認可取得）に着手しました。

5 : 富谷町の商業に関係するまちづくり計画は「富谷町総合計画」以外に策定されているか。策定されている場合、その計画と届出内容の適合について

A：「富谷町総合計画」以外には、特にありません。

6：計画地の土地とその周辺に、工業専用地域、準工業地域、工業地域の3つの用途が並んでいる理由と、それぞれの地域でどのような計画（企業誘致等）を考えていたのかについて

A：2に含む

7：富谷町は「コストコ」の出店がまちづくりに貢献するの否かと、進出による具体的なメリット、デメリットについて。

A：「コストコ」の出店は、メリットとして町の雇用の拡大、商圈の拡大、さらに人口の増加につながるものと考えています。また、デメリットとして交通渋滞が考えられます。また、地元小売業者へ少なからず影響が出るものと予想されます。ただし、「コストコ」が会員制という特殊な業態であることからすみ分けが可能であり、また地元小売業者の仕入れ先としての活用も見込まれることから、メリットもあるものと考えられます。

総合的な判断として、地域地場産業との協力や会員制という商圈のすみ分け、交通渋滞緩和策や周辺団地への配慮など様々な対策を講じることにより、将来的なまちづくりに大きく貢献するものと期待しています。