

**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	コストコホールセールジャパン株式会社		
届出年月日	平成27年2月12日		
店舗名称	(仮称)コストコホールセール富谷倉庫店		
計画地	黒川郡富谷町字北沢24番地1 外		
立地市町村 意見	<b>富谷町</b>	<b>設置者</b>	<b>県</b>
	店舗来店、出庫については、左折イン、右折アウトの徹底を図るため、道路にポストコーンの設置、駐車場側右折誘導看板設置及び誘導員を配置し、国道4号交差点を経由する経路に配慮されたい。 (理由) 隣接住宅地の環境維持を図るため。	当該店舗の交通処理計画について交通管理者と協議しているところです。 店舗駐車場への左折インについて、公道上に一店舗の為に構造物を設置することは一事業者の判断ではできないものと考えます。交通管理者から要請があった場合は道路管理者へ構造物設置の依頼を検討します。 店舗駐車場からの右折アウトについて店舗側で配慮できる場所は対応するよう検討します。	住民説明会や隣接市町村からも同様の不安の声が出ていることから、附帯意見で注意を促す。 なお、具体的な対応策については今後の大店立地法の手続きなどで調整を行う。
隣接市町村 意見	<b>大和町</b>	<b>設置者</b>	<b>県</b>
	今回立地する高屋敷地区には富谷町高屋敷地区区画整理事業に伴い、杜乃橋団地と接続する富谷町道が新設されることにより、杜乃橋団地と接続している、大和町もみじヶ丘団地及び杜の丘団地内の生活道路への通行車両の増加が懸念される。 そこで、来退店車両の通行はもとより営業車両及び右折出庫による周辺住宅団地を避けた経路への案内誘導看板等の設置とともに、騒音対策や光害対策等を講じ、周辺の住宅団地の生活環境の保持の徹底を図られたい。また、国道4号及び周辺の県道並びに町道の交通量増加による渋滞の緩和対策にも十分配慮されたい。 なお、4月18日と19日に開催された住民説明会及び今後予定されている住民説明会で指摘のある事項についても対応されたい。 (理由) 当該地には、複数の住宅団地が形成されており、団地内の県道及び町道は、住民による通行が大多数を占めている。 当該店舗の立地に伴い国道4号の渋滞を避けるため、新設される町道を迂回する車両の増加により交通事故誘発の危険がある。また、店舗の営業等に伴う騒音や光害が、住宅団地の生活環境に影響を及ぼすことも懸念される。	当該店舗の交通処理計画について交通管理者と協議しているところです。また、誘導経路についても協議しているところですが、店舗として可能な範囲で周辺生活環境に配慮した運用に強めます。	交通に関しては附帯意見で注意を促す。 なお、具体的な対応策については今後の大店立地法の手続きなどで調整を行う。
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(森林計画対象地であるが、林地開発協議が成立している)	
土地利用計画 との適合 【富谷町】	富谷町総合計画	計画に適合	
	国土利用計画	計画に適合	
	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	計画に適合(木材等再生機能維持増進森林に該当するが転用の制限なし)	

	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	富谷町の市街地は、町の西部を横断する国道4号線沿いに北部と南部に形成されており、市街地間には複数の住宅団地が計画的に整備されている。計画地は、北部と南部の市街地の中間に位置し、かつ、国道4号の西側沿いに連続的に整備された住宅団地に隣接、国道4号線を挟み東側にも住宅団地が整備されている地域に位置している状況から、集約型のまちづくりとまでは言えないまでも、今回の立地が拡大型・拡散型には当たらないと考えられる。 また、富谷町では総合計画(後期基本計画)に基づき商業施設の適正立地の観点から、計画地の用途指定や企業誘致を行っており、富谷町のまちづくりと適合する。
	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)	不適合	周囲の住宅団地からは徒歩での来店が可能な距離であるが、コストコの業態の特性(会員制、倉庫型卸売小売、大規格の商品、ケース売り、ダース売りなどの大量売りが多いこと等)から周辺住民であっても徒歩や自転車を使用する客はごく少数で、大多数は自動車を使用するものと予測される。
	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	計画地は最寄りのバス停まで徒歩で約10分と多少の距離はあるものの、仙台駅・泉中央駅方面は平日で約40台、吉岡・富谷営業所方面は平日で約60台が運行している状況であり、ある程度の交通ネットワークが整備がされている。 (利用できる交通ネットワークが整備されているかどうかで判断する。利用の呼びかけは附帯意見に記載)
	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	具体的な計画はまだ策定されていないものの、近隣地域の発展・活性化を始めとする地域貢献のできる店づくりに努めるとしていることから、地域の魅力を高め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)	概ね適合	多数の地元住民の雇用を計画していることや、コストコを仕入れ先として利用する地元事業者も想定されるので、地域の社会的機能の増進が期待される。
	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でに開発されている土地であることから、今後周辺地の開発が拡大することはないと考えられ、環境負荷は最小限に抑えられると考えられる。しかし、施設への来店は自動車が大部分と考えられるので排気ガスや騒音等の周辺環境の保持に配慮は必要である。

県の意見案	意見なし		
	附帯意見 計画地は立地誘導地域には当たらないが、富谷町においては総合計画(後期基本計画)に基づく適正な立地場所としていることから、町のまちづくりに支障となるような影響を与えることはないと考えられるが、当条例の制定目的を実現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積極的な実施に努めるとともに、地場産品の積極的な取引など、地域産業の育成・発展に寄与できるような活動を期待したい。 計画施設が周辺交通に与える影響は大きいと予想されることから、店舗周辺の交通について富谷町と隣接町である大和町住民から不安の声が出ているので、届出者は積極的に周辺交通の渋滞緩和や周辺の生活環境の保持に取り組むこと。また、既存の公共交通機関の利用を来客者や従業員に促すこと。		