

(仮称) スーパービバホーム仙台中山の届出概要

- 1 届 出 者 東京センチュリーリース株式会社
 2 届 出 年 月 日 平成26年8月22日
 3 施 設 名 称 (仮称) スーパービバホーム仙台中山
 4 施 設 建 設 予 定 地 仙台市泉区実沢中山南31-8
 5 床面積及び店舗面積

	床面積	うち店舗面積
A棟(店舗)	9,953 m ²	9,953 m ²
B棟(店舗)	4,032 m ²	3,061 m ²
合 計	13,985 m ²	13,014 m ²

- 6 用 途 地 域 第二種住居地域及び第一種住居地域(敷地の過半は第二種住居地域)
 7 営業を開始しようとする日 平成27年7月20日
 8 集客予定区域 新設予定地を中心とした半径3kmの範囲
 9 利用見込み人数 一日あたり約13,000人
 10 事務手続き等
 ・公告年月日 平成26年9月5日
 ・縦覧期間 平成26年9月5日～平成27年1月5日
 ・地元説明会 平成26年9月11日
 ・市町村等からの意見書提出期限 平成27年1月5日(公告の日から4か月)
 ・県の意見の通知期限 平成27年2月22日(届出の日から6か月)

住民説明会の実施状況

開催日時	平成26年9月11日 午後7時から7時40分まで
開催場所	仙台市吉成市民センター
出席人数	6人

質問事項	回答内容
開発道路は市が帰属を受けるのか	仙台市で帰属を受けて管理ができるのかという問題もあり、今後の協議次第です。
開発道路の幅員は	6mで計画しています。

立地市町村（仙台市）の意見

意見の概要	設置者の考え方
<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、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である。</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>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>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>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かつ速やかに講じるべきである。</p>	<p>本件に係る土地取得時を含めて行政指導に基づき計画を進めており、都市計画法上も支障がないことを確認している。これにより、現在進めている大規模小売店舗立地法の手続き等に基づき、地元説明会等を進めていく考えである。</p>

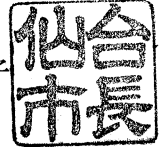
新 設 届 出 意 見 書

H26 経産地第 448 号

平成 27 年 1 月 5 日

宮城県知事 村井 嘉浩 殿

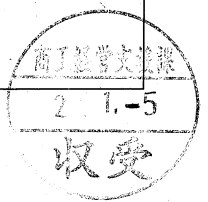
仙台市長 奥山 恵美子



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第11条第1項の規定による意見及びその理由は、下記のとおりです。

記

特定大規模集客施設の名称	(仮称) スーパービバホーム仙台中山
特定大規模集客施設の新設の届出年月日	平成26年8月22日
特定大規模集客施設の新設に係る届出の内容に係るコンパクトで活力あるまちづくりの推進の見地からの意見及びその理由	
<p>(意見)</p> <p>今回の建設予定地は、本市の都市計画上、主として住居の環境を保護する第一種住居地域と第二種住居地域を指定している地域であり、「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」(以下、「宮城県まちづくり条例」という。)に定める立地誘導地域には含まれない住宅地である。</p> <p>従って、宮城県まちづくり条例及び本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、都心や広域拠点、鉄道沿線地域などの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>(理由)</p> <p>■「届出の内容と立地市町村の土地利用関係計画との適合」について</p> <p>本市では、都市計画マスタープランにおいて、機能集約型市街地の形成を基本方針としたまちづくりを進めており、土地利用の面では、商業や居住などの都市機能について、周辺地域への影響や都市基盤との整合などを考慮しながら適切に配置誘導することとしている。これはまちづくり条例の考え方と方向性を一にするものである。</p> <p>本施設の計画地は、主として住居の環境を保護する第一種住居地域と第二種住居地域を指定している地域であり、その上で地域に必要な規模の商業・業務施設等と併存した土地利用を図っている。施設については、2棟で構成された延床面積が約14,000㎡の店舗であり、延床面積が10,000㎡を超える大規模な集客施設であることから、宮城県まちづくり条例及び本市の都市計画マスタープランにおけるまちづくりの観点に照らし、本施設の当該地区への立地は望ましくなく、都心や広域拠点、鉄道沿線地域などの商業系用途地域への立地が適切と考える。</p> <p>また、B棟の街区の中には地区計画の区域が含まれており、「周辺の居住環境及び近接する施設群と調和する健康増進施設、レクリエーション施設、店舗その他のサービス施設等の立地を図ること」を土地利用の方針とし、1,000㎡を超える物販店舗など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>	



■共通事項

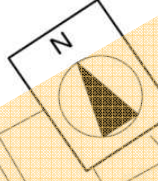
見直し後の建築計画を推進するとした場合、コンパクトで活力あるまちづくり推進の見地より、当該施設が立地する地域は住宅地であり、立地する企業にも地域住民等との協働が求められることから、地域の生活環境の保持への特段の配慮が必要不可欠であり、地域住民への説明責任を果たすことはもちろん、地域住民のニーズにも即して幅広い地域貢献活動を行うことが必要である。

本計画の遂行にあたっては、当然に、駐車場法や本市の建築物における駐車場施設の附置及び管理に関する条例、杜の都の環境をつくる条例等をはじめとする関係法令を関係部局と十分に協議した上で適切に順守するとともに、計画地に面する中山吉成町内会や中山台町内会等近隣の町内会に対し、土地利用関係計画等との整合性はもとより、周辺の交通環境に与える影響、夜間における荷捌き車両等も含めた騒音その他周辺環境への影響が懸念される事項について、住民説明会の開催等により、なお一層の丁寧な説明を行い、十分な理解を得ることが必要である。

今後設置者が本施設の計画を進める場合、各種手続きの際や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。

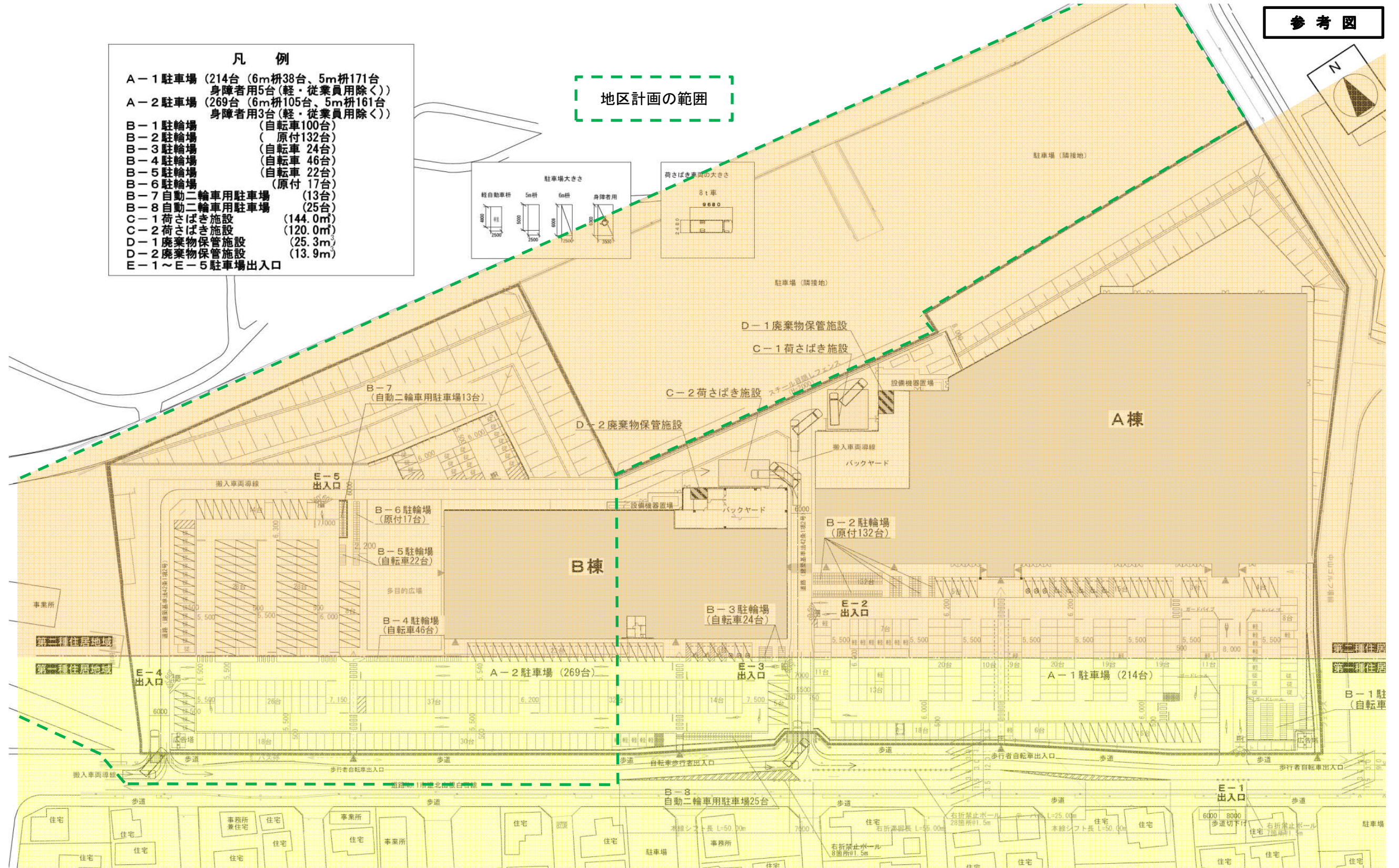
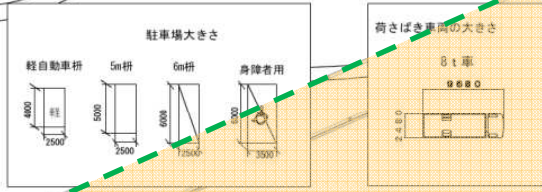
担 当 者 連 絡 先	所 属	経済局地域産業支援課商業振興係
	担 当 者 名	成瀬 一哲
	電 話 番 号	022-214-1001

参考図



- 凡例**
- A-1 駐車場 (214台 (6m枙38台、5m枙171台
身障者用5台(軽・従業員用除く))
 - A-2 駐車場 (269台 (6m枙105台、5m枙161台
身障者用3台(軽・従業員用除く))
 - B-1 駐輪場 (自転車100台)
 - B-2 駐輪場 (原付132台)
 - B-3 駐輪場 (自転車24台)
 - B-4 駐輪場 (自転車46台)
 - B-5 駐輪場 (自転車22台)
 - B-6 駐輪場 (原付17台)
 - B-7 自動二輪車用駐車場 (13台)
 - B-8 自動二輪車用駐車場 (25台)
 - C-1 荷さばき施設 (144.0㎡)
 - C-2 荷さばき施設 (120.0㎡)
 - D-1 廃棄物保管施設 (25.3㎡)
 - D-2 廃棄物保管施設 (13.9㎡)
 - E-1 ~ E-5 駐車場出入口

地区計画の範囲



(仮称) スーパービバホーム仙台中山の新設届出の再提出について

店舗敷地の計画変更に伴い、届出事項の修正が必要となったことから、既出届出書の取り下げ及び新たな新設届出書の提出があったもの。

	変更前	変更後
届出日	平成26年7月10日	平成26年8月22日
敷地面積	23,566㎡	45,659㎡
床面積	9,953㎡	13,985㎡
店舗面積	9,953㎡	13,014㎡
利用者数の見込み	1日あたり10,000人	1日あたり13,000人
配置図	<p>図面 No. 4 配置図 (仮称) スーパービバホーム仙台中山 縮尺=1:1,000</p>	<p>図面 No. 4 配置図 (仮称) スーパービバホーム仙台中山 縮尺=1:1,200</p>