

特定大規模集客施設新設届出書

平成26年8月22日

宮城県知事 殿

届出者

住 所：東京都千代田区神田練塀町3番地

氏 名：東京センチュリーリース株式会社

代表取締役 浅田 俊一

下記のとおり特定大規模集客施設を新設するので、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6条第1項の規定により、届け出ます。

記

1 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

2 特定大規模集客施設を設置する者

氏名又は名称	東京センチュリーリース株式会社
住 所	東京都千代田区神田練塀町3番地
代表者氏名	代表取締役 浅田 俊一

3 新設の区分

新 築 ・ 改 築 ・ 増 築 ・ 用途の変更

4 特定大規模集客施設の新設予定地の所在地及びその敷地面積等

所 在 地	宮城県仙台市泉区実沢中山南31-8
敷 地 面 積	45,659㎡
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）

5 特定大規模集客施設の用途並びに用途に供する部分の床面積及び店舗面積

用 途	床 面 積	
		うち店舗面積
店舗（A棟）	9,953㎡	9,953㎡
店舗（B棟）	4,032㎡	3,061㎡
合 計	13,985㎡	13,014㎡

6 特定大規模集客施設の新設予定地において行われることとなる土地の区画形質の変更及び特定大規模集客施設の新設に係る建築物の新築、改築若しくは増築又は集客施設への用途の変更に着手しようとする日

平成26年12月24日

7 営業を開始しようとする日

平成27年7月20日

8 平均的な利用者数の見込み及び集客予定区域

利用見込人数	年・月・日当たり 約13,000人
集客予定区域及び算出根拠	<p>【集客予定区域】 計画地を中心とした半径3km圏</p> <p>【算出根拠】 計画店舗は「DIY用品」を主体としたホームセンターですが、日用品・食品・飲料品といった品目も取り扱う予定です。 計画店舗の西側一体は丘陵であり、来客の大半は北・東・南方面からが予想されます。 同一業種としては、計画店舗東約800mに「ダイシン長命ヶ丘」、南東約2.8kmには「ビバホーム荒巻店」、東約4.8kmには「ホームマック泉店」、北東約7.5kmには「ムサシ」といったホームセンターが点在しています。他店舗ホームセンターの商圈の重なりを考慮して、商圈範囲を3kmと設定しました。 利用見込み人数は、大規模小売店舗立地法の指針に基づく算出方法にて計算しました。</p> <p>●利用見込み人数 店舗面積（S）：13.014千㎡ 日来客数原単位（A）：1.000人／日千㎡ 利用見込み人数：（A）×（S） =1.000×13.014=13,014人／日</p>

9 新設予定地を選定した理由

集客予定区域の算出根拠に記載した通り、計画敷地から少し離れた北東・東方面域には大型のホームセンターが数店舗立地しています。また東南約 2.8 km 離れた場所には、小売店舗として出店予定している会社の「ビバホーム荒巻店」が営業をしています。

計画敷地から半径 3 km には約 3.1 万世帯が居住されており、計画敷地の北・西・南側はホームセンターの空白地域となっています。計画地周辺には商業施設や飲食店舗が多く存在し、集客ゾーンとなっていることから、店舗新設を計画しました。

日常生活用品の買い回りはもとより、東日本大震災のような震災時にはホームセンター店舗は大きな役割を果たしており、地域住民の皆様にも大いにお役に立てると考えています。

当計画敷地は、過去に様々な土地利用案が検討されましたが事業としては成立せず、荒地の遊休地状態が続いています。店舗を新設することで地域の活性化・雇用促進にも貢献できると考えています。

【添付資料】

1 土地利用関係計画との適合関係

(1) 届出の内容と基本方針との適合

<p>特定大規模集客施設の立地誘導地域への立地の誘導等に関する基本方針</p>	<p>(適合についての見解)</p> <p>「宮城県まちづくり条例」に示されている「誰もが暮らしやすく、にぎわいのあるまちづくりを進めるための、『コンパクトで活力のあるまちづくりの基本的な方向』に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>計画店舗敷地の用途地域は住居系地域であり、「立地誘導地域」には該当しません。しかし、周辺には多くの住宅があり、小売店舗・飲食店舗が存在する地域です。</p> <p>しかし以下のとおり、「宮城県まちづくり条例」における「基本的な方向」において適合すると考えます。</p> <p>① 「集約型のまちづくり」</p> <p>計画敷地周辺の居住者の購買行動は、買い回り品に関しては、「仙台駅周辺」「泉中央駅周辺」の商業集積に買物に流出する傾向が強いと考えられますが、計画店舗は買い回り品と最寄品双方を取り扱うことで、買物流出を抑え、地元地域での購買が可能となると考えます。</p> <p>② 「社会資本の有効活用」</p> <p>社会インフラは整備されており、新たな社会資本の整備は必要としていません。</p> <p>③ 「歩いて暮らせるまちづくり」及び「だれもが移動しやすい交通サービス」</p> <p>計画地周辺に鉄道はなく、公共交通機関は路線バスのみであり、主な来店手段は徒歩・自転車及び自動車となります。ただ、計画地周辺は住宅地となっており、広域商圈からの来店では坂道が多いため、車両での来客が多いと想定していますが、足元商圈と想定する来客は徒歩・自転車にての来店が十分可能であり、歩いて暮らせるまちづくりにも合致すると考えています。</p> <p>④ 「個性と活力あるまちづくり」</p> <p>店舗の存在は、その地域の活力の源泉であることは、東日本大震災での復興状況からも明確であると考えています。特に生活必需品を扱う当計画店舗は、地域の賑わい創出の拠点を担うべく協力を行って参りたいと考えています。</p>
---	---

<p>特定大規模集客施設の立地誘導地域への立地の誘導等に関する基本方針</p>	<p>⑤ 「住民参加・協働のまちづくり」</p> <p>出店を計画している店舗は、オープンさせる際、地域住民の皆様との対話（コミュニティ・ダイアログ活動）に積極的に取り組んでいます。コミュニティ・ダイアログでは、地域の皆様より「お店にお願いしたいことやご意見（商品、サービス、災害時の避難場所、防災商品の供給など）」をおうかがいし、店舗づくりに反映させています。また、一部の店舗では、地域住民の方々と共に、店舗敷地周辺への植樹活動も行い、NPO 団体が行う生態系保護活動等にも、ボランティア参加する等の支援活動を行っています。</p> <p>⑥ 「環境にやさしいまちづくり」</p> <p>大規模小売店舗立地法にて求められる交通や騒音等、周辺環境への影響緩和に関した取り組みを行います。</p> <p>出店を計画している店舗は、2010 年より環境配慮型店舗「エコストア」を出店しています。大型ソーラーパネルの設置、ミスト空調システム、洗浄水を使わない無水小便器、電力のデマンド監視装置の採用、LED 照明の導入などを行っています。店舗の店頭には資源回収 BOX を設置し、乾電池・蛍光管・電球・レジ袋等などを回収し、処理業者を通じて資源循環に役立てます。</p> <p>以上のことより、当計画店舗は「基本的な方向」に適合しているものと考えます。</p> <p>その他</p> <p>計画店舗は東日本大震災における被災者の救援および被災地の復興活動に、大規模集客店舗の使命として復興支援活動を積極的に実施しており今後も継続して参ります。</p> <p>(参考)</p> <p>宮城県に対する無償支援物資として</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレットペーパー10万ロール ・非常用ろうそく 1万本 ・ペットフード 1万食分 ・仮設ハウス用カーテン 2,000窓分を提供しました。 <p>また、各市町村の要請に応じて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ブルーシート・土のう袋・ゴミ袋・合羽・ゴム手袋 ・シーツ・スコップ・竹ほうき・ほうき・ホース ・ガソリン携行缶・灯油 <p>等の支援も行っていきます。</p>
---	---

(2) 届出の内容と県の土地利用関係計画との適合

<p>①国土利用 計画</p>	<p>(適合についての見解)</p> <p>「宮城県国土利用計画」に適合しています。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>「宮城県国土利用計画(第5次)において、当計画敷地は県土の利用に関する基本構想【3(2)】での地域類型では「都市」に分類されます。</p> <p>県土利用の基本方向において「都市」は「既成市街地においては、再開発等により、土地利用の高度化を図るとともに、低未利用地の有効利用を促進する。市街化を図るべき区域においては、地域の合意を踏まえ、計画的に良好な市街地等の整備を図る。」としています。</p> <p>当計画においては、低未利用地の有効利用を行うものであり、宮城県国土土地利用に適合するものと考えます。</p>
<p>②都市計画</p>	<p>(適合についての見解)</p> <p>計画敷地は仙台市となり「仙塩広域都市計画区域」となるため、「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(仙塩広域都市計画区域マスタープラン)に関して、土地利用の観点より適合しています。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の【3.(1)①】の「主要用途の配置」の方針では、当該地は「住宅地」であり、集約適地の周辺に広がる「周辺部」に該当します。</p> <p>住宅地周辺部においては「無秩序な宅地開発を抑制し、良好な住環境を整えた戸建て住宅主体とする低層低密度住宅地の形成を図るとともに、コミュニティの維持に必要な一定の生活便利機能や医療・福祉機能等を誘導し、住宅地としての質の向上に努める。」とあります。</p> <p>当計画敷地周辺は既に商業施設が多数存在しており、当計画店舗も生活便利機能を有する施設として機能する点などから、住宅地としての質の向上に寄与するものと考えております。</p> <p>以上のことから、当該事業予定地は仙塩広域都市計画に対し土地利用の観点で適合しているものと考えます。</p>

<p>③農業振興 地域整備 計画</p>	<p>(適合についての見解)</p> <p>当計画敷地は、農業振興地域で指定される「農用地」ではないため、記載を省略します。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>当計画敷地は市街化区域であり、農業振興地域整備の対象となる農用地は存在しません。</p>
<p>④地域森林 計画</p>	<p>(適合に関する見解)</p> <p>当該事業予定地には、「宮城県南部地域森林計画書」(宮城南部森林計画区)の対象となる森林が一部存在しますが、現状森林(樹木の育成なし)でない更地となっています。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>当該事業を進める際には、地域森林計画区域内の1ha以内の転用に該当するので、伐採する場合は森林法第10条の8第1項に基づく「伐採及び伐採後の造林の届出書」を仙台市に提出します。</p>

(3) 届出の内容と立地市町村の土地利用関係計画との適合

<p>①仙台市総合計画</p>	<p>(適合についての見解)</p> <p>「仙台市総合計画“ひとが輝く杜の都・仙台”」の基本構想に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>「仙台市総合計画」では、仙台市の都市像の理念として「誰もが心豊かに暮らし続けることができる都市」をめざすとしており、この理念の基に「支えあう健やかな共生の都」「自然と調和し持続可能な潤いの都」とした都市像をあげております。</p> <p>基本計画の分野別計画の中で「機能集約型市街地づくりと地域再生」があり、「特に郊外地域や集落においては、生活基盤の機能低下やコミュニティ衰退などへの課題への計画的な対応」が求められています。</p> <p>当計画店舗においては、「公共交通を中心とした利便性の高い交通体系のもと、郊外の良好な生活環境を維持しながら都心や拠点に高度な機能を集約した、誰もが快適に暮らし活動できるまち」「災害への十分な備えがなされ、互いに支え合い、安全に安心して暮らすことができるまち」に対応できる店舗と考えます。</p> <p>また、当計画敷地は、既に市街地として開発が行われた場所であり、周辺には商業施設が点在する場所であることから、市街地の拡大抑制の方針にも合致しており、機能集約型市街地の形成や生活環境の改善といった観点から、総合計画の政策に合致しているものと考えます。</p> <p>以上より、当計画敷地は仙台総合計画の土地利用に関する基本構想に対して適合しているものと考えます。</p>
<p>②国土利用計画</p>	<p>(適合に関する見解)</p> <p>仙台においては、国土利用計画（市町村計画）が未策定になっています。</p> <p>(上記見解の理由)</p>

③都市計画

(適合に対する見解)

「仙台市都市計画マスタープランー都市計画に関する基本方針ー」に適合しています。

(上記見解の理由)

「仙台市都市計画マスタープラン」の都市づくりの目標は「杜の都の自然環境と都市機能が調和した持続可能な潤いのある都市」であり、「活力を高め豊かさを享受できる魅力的で暮らしやすい安全・安心な都市づくり」を掲げています。

「仙台市都市計画マスタープランの第4章、1(2)土地利用の基本方針には、複数のゾーン分けを行っており、当計画敷地は③市街地ゾーンに該当します。また、この市街地ゾーンを複数の区域に分けており、当該地はウ」郊外区域に該当します。

都市空間形成の基本的な考え方は、「市街地の拡大は抑制することを基本とし、土地利用と交通政策の一体的推進と暮らしに関連する施策の連携により、都心、拠点、都市軸などへ都市機能を集約するとともに、郊外区域の暮らしを支える都市機能を維持・改善することで「機能集約型市街地形成と地域再生」の都市づくりを進めます。」とあります。

郊外区域は、「市民の暮らしを支える都市機能の維持改善」を方針としており、「地域活動や生活利便性の低下が懸念される地域については、土地利用、住宅、交通、福祉などさまざまな分野の連携を図り」としています。

当計画店舗はD I Y用品を主体に日用品・食品・員良品などの日頃の生活に欠かせない、地域に密着した商業施設の計画であります。地域からの雇用促進や地域活動、生活利便性の向上を図ると共に、震災時等においては復旧支援のための拠点となります。

上記のことから、仙台市都市計画マスタープランに適合しているものと考えます。

<p>④ 中心市街地活性化基本計画</p>	<p>(適合に関する見解)</p> <p>仙台市においては、認定を受けた中心市街地活性化基本計画はありません。「仙台市中心市街地活性化基本計画」が平成 12 年 3 月に策定されておりますが、当計画敷地はこの中で定める区域に該当していません。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>仙台市中心市街地活性化基本計画では、中心市街地を、仙台駅を中心とした範囲とし、その活性化の基本方向として「広域交流拠点の形成」をあげています。また、都市機能の強化や都市観光ニーズへの対応など、東北の核になる拠点づくりを考えています。</p> <p>一方、当計画敷地は仙台駅から約 7 km 離れた住宅地主体の場所で郊外に位置します。計画店舗はホームセンターであり、日用品を中心とした商材を扱うため、広域からの集客ではなく、半径 3km 程度の足元商圈の集客を見込んでいます。近隣にはショッピングセンターや商業店舗が存在しており、新たに広域より集客を集めるものではないと考えます。よって、賑わいの中心地として機能する地域あるいは中心市街地活性化を阻害するものでもなく、住宅地の高度機能化に寄与する施設と考えております。</p>
<p>⑤ 農業振興地域整備計画</p>	<p>(適合に関する見解)</p> <p>当該事業予定地には、「仙台農業振興地域整備計画」に定める農用地が存在しないため記載を省略します。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>当該事業予定地は市街化区域にあり、「農業振興地域として指定することを相当とする地域 (=農用地区域)」には含まれません。</p>
<p>⑥ 森林整備計画</p>	<p>(適合に関する見解)</p> <p>当該事業予定地には、「仙台市森林整備計画」の対象となる森林が一部存在しますが、現状森林(樹木の育成なし)でない更地となっています。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>当該森林の転用について、森林法第 10 条の 8 第 1 項に基づく「伐採及び伐採後の造林の届出書」を仙台市に提出する際に、仙台市と調整します。</p>

(4) 届出に係る特定大規模集客施設の新設が集客予定区域の所在する市町村（立地市町村を除く。）における土地利用関係計画の推進に及ぼす影響

<p>集客予定区域の 所在する市町村</p>	<p>当該施設の集客範囲は仙台市内のみ（立地市町村のみ）と想定していることから、近隣市町村に対する影響の検討は省略します。</p>
----------------------------	---

2 公共交通機関の状況及び交通手段の状況

(周辺の交通機関の状況)

○路線バス

仙台市 市営バス

1 中山吉成バス 停留所 【最寄りバス停から集客施設までの徒歩での時間 30 秒】

仙台駅方面 一日 (平日 52 本、土曜 34 本、日曜 29 本)

(運行系統 S910、S911、S821、S780)

住吉台・根白石方面 一日 (平日 2 本、土曜 2 本)

(運行系統 821)

泉ビレジ方面 一日 (平日 54 本、土曜 32 本、日曜 31 本)

(運行系統 810、910、780)

聖和短大・実沢方面 一日 (平日 5 本)

(運行系統 911)

(特定大規模集客施設に到達するための交通手段の状況)

「JR 仙台駅」(市バスの始発駅)

仙台市バスで約 32 分

「JR 仙山線 北山駅」(直近の鉄道駅)

徒歩で約 45 分 (距離約 3km)

3 地域貢献活動の計画の概要

(1) 地域貢献活動の基本的な考え方

計画店舗は、北海道から関西地区まで店舗展開を行う企業であり、企業理念として「優れた製品とサービスを通じて、世界中の人々の豊かで快適な住生活の未来に貢献します」と掲げています。

地域や社会の一員として、地域の皆様や行政、NGO、NPOなどとの相互理解も深め、協働して、地域社会のお役に立てるよう店舗作りに努力して参ります。

また、東日本大震災においては「無償支援物資の提供」「復興・救済活動支援」「義捐金の募集活動」等の積極的な活動を実施しており、万一の際の地域防災拠点としての役割も果たす努力をしていきたいと考えています。

(2) 地域貢献活動の概要

活動項目	細目	活動内容	備考
1 まちづくりの取組への協力	地域イベント等各種行事への参加・協力の参加・協力	① 極力地域の祭りや各種行事への参加・協力を行います。	
	景観形成・街並みづくりへの協力	① 屋外広告物条例等の関係法令及びその趣旨に沿ったものとします。 ② 建物等の色彩は地域の景観に配慮し、奇抜な色を避けたものとします。	
2 地域経済活性化への推進	地産地消への協力	① 地域の生産者から依頼があれば、地場商品の販売を検討します。	
	地域の安定雇用への協力	① 地元でのパート・アルバイトの採用計画を行います。 ② 正社員採用への配慮を行います。	
	高齢者・障害者等の雇用・就業の促進	① 障害者雇用の促進として、法定雇用率を確保します。	
3 子供、若者、高齢者、障害者等も含めた生活者への配慮	子供、若年者等の教育やキャリア形成への協力及び支援	① 少子化対策・男女共同参画の推進として、結婚や出産により退職した女性等の再雇用の実施及び育児休業制度の取得促進への環境整備を行います。	

	ユニバーサルデザイン普及への協力	<ul style="list-style-type: none"> ① 障害者、高齢者等の優先駐車スペースの確保と適切な誘導を行います。 ② バリアフリー対応の建築を行います。 	
4 防犯・防災への協力	防犯活動への協力	<ul style="list-style-type: none"> ① 店舗内及び敷地内における防犯対策の実施として、店舗内に防犯カメラを設置します。 ② 深夜営業や営業時間外の防犯・青少年の非行防止対策の実施として、営業時間外は駐車場出入口の閉鎖をします。 	
	災害発生時における物資等の供給	<ul style="list-style-type: none"> ① 災害時には地域と連携し、一時避難場所（駐車場）の提供を行います。 ② 災害発生時には、物資の供給拠点としての役割を果たします。 ③ 行政等から要請があれば、支援物資の供給に協力します。 	
	救命救急への積極的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ① 店舗にAEDを設置します。 	
	防災訓練等への参加・協力	<ul style="list-style-type: none"> ① 地元自治体・町内会が実施する防災訓練へ参加・協力します。 	
5 環境対策の推進	3Rの推進	<ul style="list-style-type: none"> ① インクカートリッジ・乾電池・電球・ペットボトル・空き缶の回収を行います。 ② 「ノーレジ袋」・トレイ削減、包装の簡素化等、廃棄物抑制対策の実施、リサイクル対策の実施を行い、ゴミの減量化、簡易包装を実施します。 ③ 家電・自転車・カーバッテリーの回収を行います。 	
	省エネルギー対策の実施及び新エネルギー導入の推進	<ul style="list-style-type: none"> ① エネルギー対策の実施として、屋内・屋外を含めて長寿命省電力のLED照明を極力使用します。 ② 電力使用量を監視するデマンド監視装置を導入し、電力使用料を「見える化」することで、無駄な電力使用を抑制します。 ③ 営業時間終了後、不要な電灯は速やかに消灯します。 ④ 省エネルギー型の設備危機を導入します。 	
	環境美化対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> ① 定期的に店舗敷地内と店舗周りの草刈り、ゴミ拾い等の清掃活動を実施します。 	

6 交通対策 の実施	交通安全対策 の実施	① 繁忙日の繁忙時等、出入口付近に適宜誘導員を配置します。 ② 敷地内の歩行者・自転車が安全に通行できるよう歩行者通路の設置や路面表示を行います。	
---------------	---------------	--	--

4 特定大規模集客施設の概要

棟数	2棟
階数	1階建て
駐車場収容台数	612台

5 法令等による土地利用の規制の状況

法令等による 規制の状況	都市計画法：市街化区域 用途区域：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) 地区計画：一部敷地に中山南地区計画 (平成16年8月31日都市計画決定)
-----------------	--

6 添付書類

- (1)法人にあっては登記事項証明書、個人にあっては住民票の写し又は外国人登録原票の写し別紙添付
- (2)新設予定地の周辺の市町村の位置を明らかにした地図 (図面 No. 1)
- (3)新設予定地及びその周辺の土地の利用の現況を明らかにした地図 (図面 No. 2, 3)
- (4)特定大規模集客施設の新設に係る敷地及び建築物の位置を明らかにした地図 (図面 No. 4)
- (5)特定大規模集客施設の新設に係る建築物内における集客施設の用途に供する部分の配置及び床面積を明らかにした図面 (図面 No. 5)
- (6)集客予定区域を明らかにした地図 (図面 No. 6)

7 担当者連絡先

担当者連絡先	所属	21世紀商業開発株式会社
	担当者名	高岡 靖
	電話番号	03-3356-1230

