

(仮称) コメリパワー水沢店 新設届出の概要

- 1 届出の概要 (平成 30 年 7 月 20 日届出)
- (1) 届出者 株式会社コメリ
 - (2) 床面積 **9,494 m²**
 - (3) 用途 店舗 (ホームセンター)
 - (4) 用途地域 白地地域
 - (5) 営業開始予定 平成 31 年 10 月 31 日
 - (6) 立地場所 奥州市水沢佐倉河地内

2 位置図



様式第 1

(表)

特定大規模集客施設新設 (~~重要変更・軽微変更~~) 届出書

平成 30 年 7 月 20 日

岩手県知事 様

届出者 住 所：新潟市南区清水 4501 番地 1
 法人の名称：株式会社 コメリ
 代表者の氏名：代表取締役社長 捧雄一郎

特定大規模集客施設の立地の誘導等に関する条例第 5 条第 1 項 (~~第 6 条第 1 項・第 6 条第 2 項~~) の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

特定大規模集客施設の名称	(仮称)コメリパワー水沢店	
区 分	新築・増築・改築・用途変更	
新設予定地の所在地及びその敷地面積	所在地	奥州市水沢佐倉河 地内 別紙-1 参照
	敷地面積	30,243㎡
特定大規模集客施設の用途	店舗 (ホームセンター)	
特定大規模集客施設の床面積の合計 (うち既存集客施設の床面積の合計)	特定大規模集客施設の床面積の合計	9,494㎡
	うち既存集客施設の床面積の合計	—㎡
特定大規模集客施設の新設に係る建物の延べ面積	9,494㎡	
新設予定地の用途地域	都市計画区域内 (白地地域)	
新設予定地の開発行為の着手予定日	平成 31 年 1 月 22 日	
特定大規模集客施設の新設に係る建物の新築、増築若しくは改築又は集客施設への用途の変更の着手予定日	平成 31 年 1 月 22 日	
特定大規模集客施設において営業を開始する予定日	平成 31 年 10 月 31 日	



(裏)

特定大規模集客施設の平均的な利用者の人数の見込み及び集客予定区域並びに算出根拠	利用見込人数	年・月・日当たり 約 4,693 人
	集客予定区域	当該施設から半径 3Km の範囲を商圏とし、一般県道 玉里水沢線を主要なアクセス経路としました。この結果、集客予定区域は奥州市中央部を包容する大きさを含む地域としています。
	算出根拠	利用見込み人数の算出は一般小売店舗の店舗面積あたりの 1 日に来店する客数が少なく、「大規模小売店舗立地法」の「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」に記載されている特別な事情に該当すると判断されることから、既存店舗の実測値に基づき算出しました。 店舗面積 : 9,025 m ² 日来店客原単位 : 520 人/千m ² $9.025 \times 520 = 4,693.0$ 人 $\approx 4,693$ 人
新設予定地を選定した理由	当該施設は、奥州市水沢中央東に位置し、市中央部を包容する地域を集客範囲と考えております。 商業施設の業態は日用家庭用品・園芸用品・建築資材等を扱うホームセンターを予定しており、類似店は国道 4 号沿いに多く立地しており、東側にはほとんど立地していない状況から、当該地に計画する事により地域住民の生活利便性が向上するものと考えております。 計画地は幹線道路に面しており、国道 4 号水沢東バイパスから水沢 IC へのアクセスもしやすく、計画地は水沢都市拠点に隣接しており、幹線道路によるアクセスも容易であることから、該地に店舗を計画することは、一定の集客効果が図れると判断し当該地を選定いたしました。	

備考 1 届出者の欄は、設置者が複数の場合は、連名で記載すること。

- 2 特定大規模集客施設の新設に係る建物の延べ面積の欄は、特定大規模集客施設以外の施設を含む建物全体の延べ面積を記載すること。
- 3 集客予定区域の欄は、予定区域を示した図面を添付する方法で示すことができること。
- 4 算出根拠の欄は、別紙により示すことができること。
- 5 変更届出の場合は、変更後のものを記載し、その後に変更前のものを括弧内に記載すること。

(A 4)

別紙一 1

所在地

岩手県奥州市水沢佐倉河字横枕 10 番地 2、11 番地 3、12 番地 1、13 番地 1、14 番地 1、
15 番地 3、16 番地 2、28 番地 1、31 番地、32 番地、33 番地、34 番地、35 番地 1、35 番地
2、35 番地 3、36 番地 1、36 番地 2、36 番地 3、37 番地 1、38 番地 1、68 番地 1、68 番地 2、
69 番地、70 番地、71 番地 1、71 番地 2、71 番地 4、72 番地 1、72 番地 2、73 番地、74 番
地、75 番地、85 番地、86 番地、87 番地、88 番地、89 番地、90 番地、91 番地、92 番地 1、
道の一部、水の一部

II 交通手段等の状況

新設予定地の周辺の交通機関の状況並びに集客予定区域の所在する市町村の庁舎及び当該市町村の主要な駅から特定大規模集客施設に到達するための交通手段の状況

(周辺の交通機関の状況)

○鉄道

JR 東北本線 水沢駅 (新設予定地から徒歩約 14 分 : 約 900m)

下り 盛岡方面 6 : 13 ~ 22 : 38 一日 20 本

上り 一関方面 6 : 24 ~ 23 : 13 一日 19 本

○路線バス

水沢コミュニティバス 水沢常盤通郵便局入口

(最寄停留所から集客施設まで徒歩約 8 分 : 約 700m)

・羽田・黒石線 (毎日運行)

水沢常盤通郵便局入口 ~ 水沢駅 7 : 41 ~ 17 : 07 一日 4 本 (毎日)

水沢駅 ~ 水沢常盤通郵便局入口 8 : 33 ~ 15 : 16 一日 4 本 (毎日)

(特定大規模集客施設に到達するための交通手段の状況)

○ [奥州市役所]

自家用車約 6 分 : 約 2.4km

○ [水沢駅]

徒歩 32 分 : 約 2.6km

自家用車約 4 分 : 約 2.6km

III 地域貢献活動に係る計画の概要

1 地域貢献活動の基本的考え方

当該施設は、商業店舗を中心として複数の業態の集客施設が集まる複合施設であり、施設内の建物により、その来客者のニーズも異なり、また地域への貢献内容も異なることが想定されます。しかしながら、このような複合施設は地域住民の生活の質の向上に寄与するものであると考え、生活の拠点となるような施設づくりを通して、地域に貢献したいと考えております。

地域貢献の前提には、コンプライアンスの遵守と地域との連携に着目し、その一環としては、青少年の健全育成や防犯・防災に配慮した活動を積極的に行い、地域の健全育成に少しでも役に立つことができれば幸いとと考えております。

一方、グローバルには地球温暖化をはじめとする環境問題についても積極的に取組み、省資源化や省エネルギー等の環境に与える負荷を少しでも減らせる努力を行っていきたくと考えており、このような取組みを通じて、地球社会の一員としての使命を果たすことができるよう、地球貢献活動に取り組んでいきたいと考えております。

2 地域貢献活動の概要

活動項目	活動内容	備考(※1)
地域づくりの取組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の取組みへの参加・協力 ① 祭りや各種行事への参加・支援 ② 展示会や活動の場の提供 ■ 景観形成・街並みづくりへの協力 ① 敷地内の緑化等地域が行う街並みづくりへの協力 	<p>緑化等地域が行う街並みづくりへの取組みとして、弊社では利益の一部を緑化活動にあてるなど、出店地域が豊かになるように、地域の方々と交流を深めながら、緑化活動を行う社会事業を行っております。</p>
地域産業活性化への協力	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域商業との連携・協議 ① 地域・県内事業者への発注、取引の推進 ② 地域ブランド商品の販路開拓及び販売促進への協力 ■ 中心市街地活性化施策への協力 ① 自治体の取組みへの協力依頼があれば検討する 	<p>弊社では地元業者との連携により、地域の特産物や名産をインターネット等により全国に発信する取組みを行っております。</p>
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地球温暖化防止対策への協力 ① エネルギー対策の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー、省資源型の設備の設置 ・過度な照明照射の削減 ② アイドリングストップの実施・呼びかけ ■ 環境美化対策の実施 ① 店舗周辺の清掃活動の実施 ■ 周辺の生活環境への配慮 ① 混雑時等の交通整理員の配置等交通渋滞対策の実施 ② ゴミの分別収集 <ul style="list-style-type: none"> ・リサイクル電池、インクカートリッジ、廃バッテリー、使用期限切れ消化器の回収(無料) ・家電リサイクル回収(無料) 	<p>弊社では「省エネ委員会」を独自に設置して、節電計画など、省エネルギーの対策に積極的に取り組んでおります。又、レジ袋の削減など地球温暖化につながるCO₂の抑制やゴミの減量化にも努めています。</p>

ひとにやさしいまちづくりへの協力	<ul style="list-style-type: none"> ■ ユニバーサルデザインの推進への協力 ① 車椅子利用者や高齢者優先の駐車区画の設置 ② 車椅子利用者多目的トイレの設置 ③ 敷地通路への点字ブロックの設置 ④ バリアフリーな建物の建築 	
地域雇用対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の雇用の確保への協力 ① パートタイマーから正社員への雇用機会の確保 ② パートタイマーやアルバイトの地元採用 	弊社では従業員の地域雇用を行う予定です。
防犯・青少年健全育成対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ 犯罪の防止に配慮した環境整備の推進 ① 機械警備システムの設置 ② 防犯カメラの設置、警備員あるいは従業員による巡回 ③ 警察署との連携 ■ 青少年育成活動への協力 ① 警備員等の巡視による万引き防止対策の実施 	防犯・青少年健全育成対策の推進
災害等発生時及び地域防災等への協力	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害発生時の協力 ① 避難場所や緊急物資の提供への協力 ② 防災・防火・火災訓練の実施 ■ 救命救急への協力 ① AEDの設置 ② 従業員の救命講習の受講(消防署と連携) 	災害等発生時及び地域防災等への協力

IV 新設予定地の利用状況

新設予定地の現況	田
法令等による土地の利用の規制の状況	用途地域：白地地域

V 特定大規模集客施設の概要

棟数	1
階数	平屋建て(1棟)
駐車場収容台数	来客用 220台 (必要台数 146台) 従業員駐車場は敷地内に 173台確保する予定です。

VI 特定大規模集客施設において行われる事業の種類及び集客施設以外の用途の概要

No	集客施設の区分	事業の種類	備考(建物床面積)
	集客施設	ホームセンター	9,494 m ²
		合計	9,494 m ²

担当者	氏名	株式会社 アスモプランニング	住所	盛岡市津志田南三丁目 14番81号	電話	019-656-1103
-----	----	-------------------	----	----------------------	----	--------------

- 備考1 VI 特定大規模集客施設において行われる事業の種類及び集客施設以外の用途の概要の欄については、未定の場合は「未定」と記載すること。なお、備考の欄については、事業者名及び床面積を記載すること。
- 2 重要変更届出に係るものである場合は、変更後のものを記載し、その後に変更前のものを括弧内に記載すること。

(A4)

敷地面積 30,243㎡
 床面積 9,494㎡
 建築面積 9,607㎡

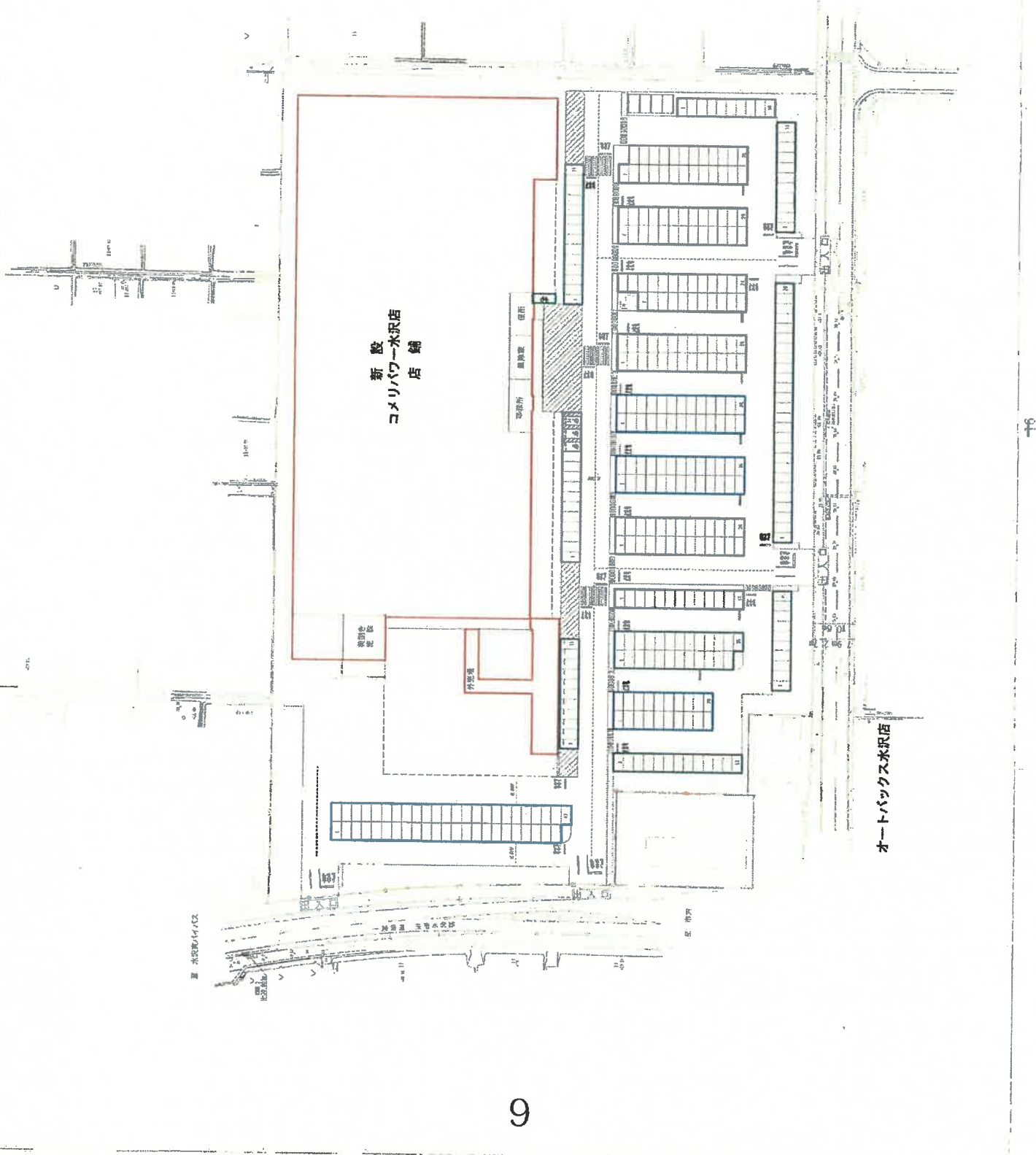
凡例

特定大規模集客施設	
駐車場	
駐輪場	

駐車場合計台数383台

②

特定大規模集客施設配置図
 縮尺：1/1,000



届出後の手続状況

1 説明会の開催

- (1) 開催日時
平成 30 年 9 月 13 日 (木) 18 時 30 分～19 時 10 分
- (2) 開催場所
奥州市文化会館 第 1 会議室
(奥州市水沢佐倉河字石橋 41 番地)
- (3) 出席者数
15 名
- (4) 説明会で出された意見
意見なし

2 縦覧期間中に提出があった関係市町村・住民等の意見 なし

(仮称) コメリパワー水沢店 立地誘導条例チェック表

資料No.5

1 立地誘導指針に対する適合性 (条例 § 9 Ⅲ①)

評価項目	評価	理由
総合評価	適合	<ul style="list-style-type: none"> ・施設予定地は、地域的要素においては都市計画の白地地域であることから、抑制的地域に該当する。 ・一方、場所的要素においては、県及び市の土地利用関係計画に適合し、特に、「国土利用計画奥州市計画」において、「魅力ある雇用の場と活発な産業活動の地域」に位置付けられている。 ・また、施設予定地の幹線道路沿いには店舗等が集積してきており、本計画による都市構造への影響は少ないと考えられ、総合評価としては適合とする。
[原則的要素] (指針Ⅱ-1 (1)①) 市町村の都市計画において、商業・サービス業務機能の立地、集積を図ることとされている地域か。 [原則適地] (指針Ⅱ-2 (1)) 商業地域、近隣商業地域 [最適切の立地] (指針Ⅱ-1 (1)②) 都市圏の中で広域的都市機能の拠点となることが適切な地域か。 [最適地要素①] (指針Ⅱ-2 (2)①) 広域拠点都市 [最適地要素] (指針Ⅱ-1 (1)③) ・社会資本及び公共サービスが整備されているか。 ・都市機能の集積が図られているか。 [最適地要素②] (指針Ⅱ-2 (2)②) 認定中心市街地	×	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内「白地地域」であり、抑制的地域に該当する。 ・ただし、奥州市の「国土利用計画奥州市計画」において、「魅力ある雇用の場と活発な産業活動の地域」に位置付けられている。
[立地の誘導及び抑制の基本的な考え方] [立地を誘導することが適切な地域]	○	<ul style="list-style-type: none"> ・広域拠点性のある「奥州市」に所在している。
[認定中心市街地等] の設定はない。	-	<ul style="list-style-type: none"> ・「認定中心市街地等」の設定はない。

2 土地利用関係計画に対する適合性 (条例 § 9 Ⅲ①~③)

評価項目	評価	理由
総合評価	適合	県及び関係市町村の土地利用関係計画に適合していると認められる。
県計画 (条例 § 9 Ⅲ①) 国土利用計画 土地利用基本計画 都市計画区域マスタープラン 総合計画	○	[環境保全課] 計画の内容に照らし相違・矛盾のない内容である。 なお、農地からの転換に当たっては関係法令等の手続の要否を確認のこと。 [都市計画課] マスタープランにおいて、環状道路内及びその沿道を市街地を誘導するエリアとしており、適当な立地である。
立地市町村計画 (条例 § 9 Ⅲ②) 都市計画マスタープラン 農業振興地域整備計画 森林整備計画 総合計画	○	特になし 特になし 特になし 特になし (周辺の農用地区域内農地に悪影響を与えないよう留意) 特になし
隣接市町村計画 (条例 § 9 Ⅲ③) 国土利用計画 都市計画	○	隣接市町村からの意見なし。

3 交通機関・交通手段の状況 (条例 § 9 Ⅲ④)

評価項目	評価	理由
周辺の交通機関の状況 関係市町村の庁舎及び主要な駅から当該施設に到達するための交通手段の状況	適合	・施設予定地は、奥州市内と国道4号 (水沢東バイパス) を結ぶ県道玉里水沢線沿いに立地するため、既存の幹線道路を利用した自家用車での来店が見込まれる。なお、現状の交通予測では渋滞は懸念されない。

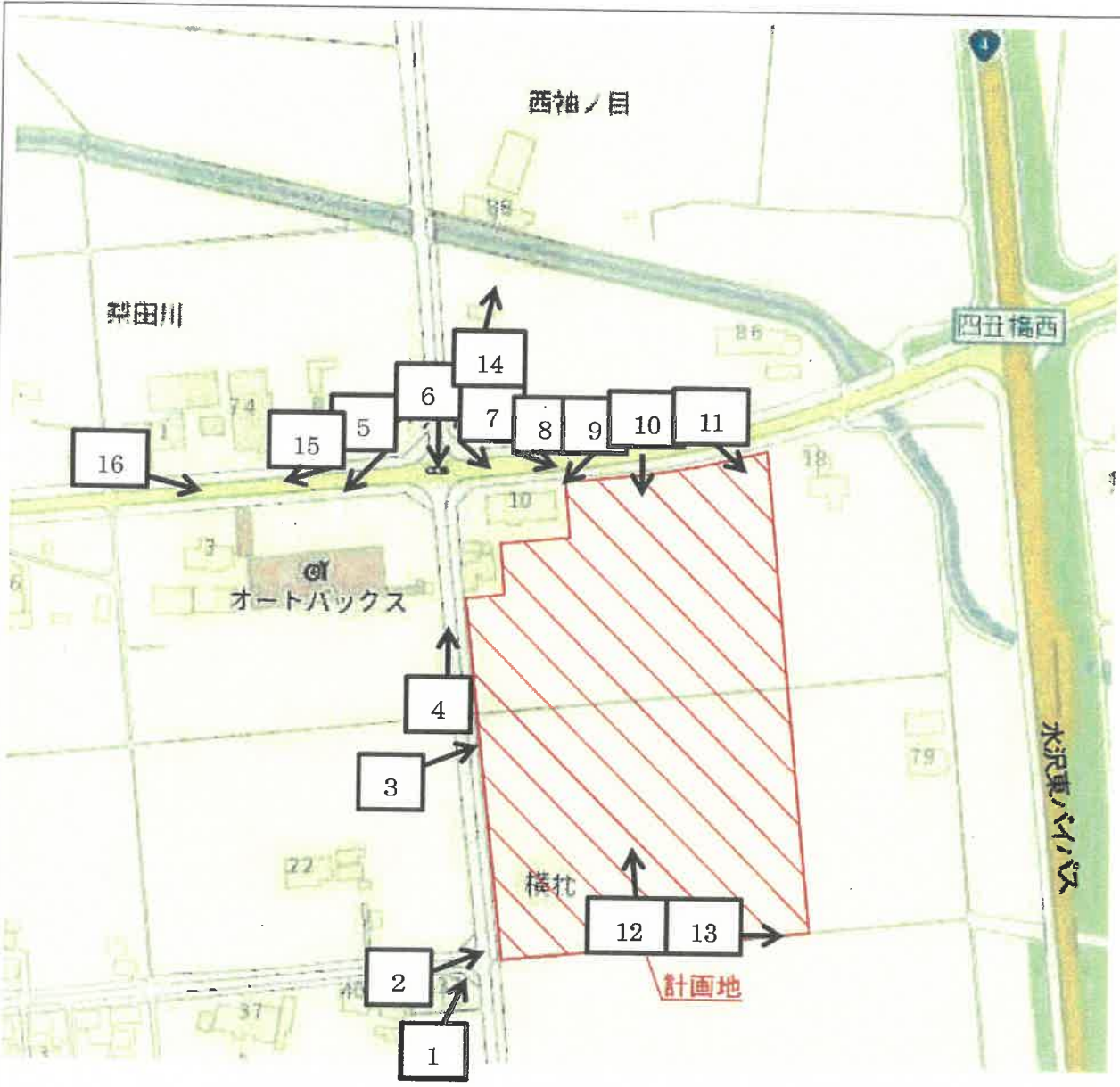
4 新設に伴い予測される新たな社会資本整備の内容 (条例 § 9 Ⅲ⑤)

評価項目	評価	理由
新設に伴い予測される新たな社会資本整備	適合	周辺の道路、上水道については、整備済み。下水については設置者により浄化槽設置。 周辺農地に係る水路等機能に係る工事については、土地改良区の指導に基づき設置者が行う。

【条例の趣旨から見た全体評価】 (条例 § 1) [目的]

評価項目	評価	理由
(1) 都市構造 (上記1) (2) 周辺地域の土地利用形態 (上記2) (3) 社会資本整備 (上記3・4) 県意見案：意見なし	適合	(1) 「原則適地」に該当しないが、都市構造への影響は少なく、立地誘導指針に適合している。 (2) 県・関係市町村の土地利用関係計画に適合している。 (3) 周辺道路等の社会資本整備について、新たなコストは生じない。

(仮称) コメリパワー水沢店 現況写真



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

