

抜粋

様式第1号(第9条関係)

特定小売商業施設新設届出書

令和3年 7月30日

福島県知事 様

千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地
 届出者 イオンモール株式会社
 代表取締役社長 岩村 康次

福島県商業まちづくりの推進に関する条例第9条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 特定小売商業施設の名称		(仮称) イオンモール北福島	
2 区分		新築 増築・改築・用途変更	
3 変更前の用途			
4 特定小売商業施設の新設に係る土地の所在地及びその敷地面積		土地の所在地	伊達市堂ノ内地区1街区232画地 他289筆 (伊達市堂ノ内 土地区画整理事業地内)
		敷地面積	170,699 m ²
5 敷地の状況	現況の土地利用	田・畑・宅地・雑種地・公衆用道路・墓地	
	土地利用関係法における土地利用の規制状況	計画地は、現在、“市街化調整区域”であるが、令和3年2月5日(伊達市告示第6号)に地区計画が決定したことにより、“近隣商業地域”の範囲内での商業施設を立地することができる地域である	
6 特定小売商業施設の新設の予定地の開発行為の着手予定日		令和4年5月1日	
7 特定小売商業施設の新築、小売商業施設の増築若しくは改築又は小売商業施設への用途の変更の着手予定日		(新築) 令和4年9月1日	
8 特定小売商業施設の新設の予定日		令和6年12月1日	
9 特定小売商業施設の店舗面積の合計		60,000 m ²	
10 特定小売商業施設の延べ面積		110,000m ²	
11 特定小売商業施設の概要	構造	鉄骨造	
	階数	3階	1階
	棟数	1棟	6棟
	駐車場数	大規模小売店舗立地法第4条第1項の規定に基づく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おける必要台数以上を確保。	

12 特定小売商業施設の集客予定数及び集客予定区域並びに算出根拠	集客予定数	日当たり 57,000人
	集客予定区域	新設予定地周辺20km圏 (国際ショッピングセンター協会(ICSC)では、SCの規模により商圏が分類されており、面積4万~7.5万㎡の商圏は8~25kmである。本計画では、自動車移動45分圏内で福島県の北端及び福島市の中心市街地を包括する20km圏内を集客予定区域と設定した。)
	算出根拠	別紙1・2のとおり
13 特定小売商業施設の新設の予定地の選定理由	<p>新設予定地の選定理由は以下の通りです。</p> <p>①交通結節点となるJR伊達駅まで約1km、さらには復興支援道路に位置付けられた東北中央自動車道(相馬福島道路)伊達桑折I.Cに隣接しており、交通環境・利便性に恵まれた区域であること。</p> <p>②新設予定地の東側に国道4号、西側に県道国見福島線があり、伊達地域の既存市街化区域の一部(県道国見福島線住宅部)を含む北側に隣接していること。</p> <p>③計画地は、現在、“市街化調整区域”であるが、令和3年2月5日(伊達市告示第6号)に地区計画が決定したことにより、“近隣商業地域”の範囲内での商業施設を立地することができる地域であること。</p>	

備考

- 1 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とすること。
- 2 変更前の用途の欄は、区分の欄が用途変更である場合に限り記入すること。
- 3 集客予定区域の欄は、予定地域を示した図面を添付する方法で示すことができる。
- 4 算出根拠の欄は、別紙により示すこと。

新設届出に係る添付書面

令和3年7月30日

1 新設届出書の内容と商業まちづくり基本方針及び県の土地利用関係計画との適合についての 見解及びその理由	
(1)商業まちづく り基本方針	<p>(見解)</p> <p>商業まちづくり基本方針に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p><1>商業まちづくり基本方針の特定小売商業施設の立地を誘導する市町村要件である5つの項目を全て満たしています。</p> <p><u>要件① (県の都市計画区域マスタープランにおいて、商業系土地利用の配置方針が明記されていること。)</u></p> <p><u>県北都市計画区域マスタープラン</u></p> <p>4-1) -①-イ. 一般商業地(P.15)</p> <p>「伊達市伊達地区、保原地区、梁川地区、桑折町及び国見町の中心地に日常の購買需要を賄う地区中心的な商業地を配置する。中心商業地から放射状に延びる国道、県道等の沿道については、沿道サービス機能を高める配置とする。」と示されています。</p> <p><u>要件② (商業まちづくり基本方針との整合性が確保された商業まちづくり基本構想を定めていること。)</u></p> <p>「伊達市商業まちづくり基本構想」が定められています。</p> <p><u>要件③ (都市計画法に規定する用途地域のうち商業地域又は近隣商業地域があること。)</u></p> <p>伊達市では、県北都市計画区域として、「商業地域・近隣商業地域」、霊山都市計画区域として「近隣商業地域」が既決定されています。</p> <p><u>要件④ (国勢調査の人口集中地区(DID)があること。)</u></p> <p>平成27年国勢調査の人口集中地区(DID)として「保原地域」、「梁川地域」があります。</p>

	<p>要件⑤（周辺の市町村からのアクセスが良好な鉄道や乗合バスの結節点（複数路線が乗り入れる鉄道駅、又は乗合バスが周辺の停留所に概ね1日30回以上乗り入れている鉄道駅）があること。）</p> <p>阿武隈急行保原駅には平日1日37本の乗合バスの乗り入れがあります。</p> <p><2>商業まちづくり基本方針の特定小売商業施設の立地を誘導する地域の要件を満たしている</p> <p>「伊達市商業まちづくり基本構想」において、当該地は特定商業施設を誘導する地域とされており、さらに「県北都市計画地区計画（堂ノ内地区計画）」で、「近隣商業地域」として位置付けられた地域となっています。</p>
(2)国土利用計画	<p>(見解)</p> <p>福島県国土利用計画(第五次)(平成25年3月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第3章-2-(2)-①県北地域の概要 (P.18)</p> <p>「東北・山形新幹線や東北自動車道などの高速交通体系が整備されていることに加え、今後は東北中央自動車道の整備進展により、相双地域や県外との連携・交流が進むことが期待される。」と示されていますが、新設予定地は、物販や飲食、その他健康・スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備されます。また、新設予定地は東北中央自動車道伊達桑折ICに隣接している他、周囲を国道4号、県道国見福島線が走行するなど、相双地域や県外との連携・交流が図れることから、この施策に適合するものと考えます。</p> <p>第4章-3-(5)-③その他の宅地 (P.25)</p> <p>「その他の宅地については、無秩序な市街地の拡大と拡散を抑制し、併せて都市機能の集積と適正な配置を進めるため、周辺の地域を含めて事前に十分な調査と調整を行い、(中略)その有効利用を図る。」と示されていますが、新設予定地は伊達市堂ノ内土地区画整理事業地内における計画であることから、適正な土地利用計画であると考えます。</p> <p>第4章-4-(3)災害に強いまちづくりの推進 (P.26)</p> <p>「地域レベルでの安全性を高めるため(中略)市街地などにおける防災拠点、都市公園などのオープンスペース、道路などの整備と適正な配置により、災害時の避難地・避難路の確保」と示されていますが、新設予定地では日本各地で経験してきた防災拠点对応ノウハウ(買い物客や周辺住民の保護・避難誘導、毛布や食料の提供、一時避難所としての場所の提供など)を活用するなど様々な場面で貢献ができるものと考えます。</p>

<p>(3)都市計画</p>	<p>(見解)</p> <p>県北都市計画区域マスタープラン(平成26年5月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第4章-(5)-④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針(P.18)</p> <p>「伊達市及び桑折町の市町境周辺における一般国道4号の西側沿線地区については、沿道の土地利用を図るため、流通業務地としての検討を行います。既存集落や高速道路のインターチェンジ、駅周辺等、良好な居住環境の維持・保全及び適正な産業の誘導が必要な地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用を図る。」と示されていますが、新設予定地は「県北都市計画地区計画(堂ノ内地区計画)」により現行の市街化調整区域から近隣商業地域へ計画的に変更し土地利用が推進されているため、この施策に適合するものと考えます。</p> <p>また、現在見直し作業中の「県北都市計画マスタープラン(案)」において、「伊達市堂ノ内地区については、堂ノ内地区計画が都市計画決定しており、当該地区計画に基づく地区施設の整備と土地利用が図られ、当該地区において進行する市街化の状況を踏まえ市街化区域への編入を検討する。」と記載されています。</p> <p>マスタープランの見直しにおいて、「伊達地区の中心地に日常の販売需要を賄う地区中心的な商業地を配置する。中心商業地から放射状に延びる国道の沿道については、沿道サービス機能を高める配置とする。」と示されていますが、新設予定地は国道4号沿道に立地する計画であることから、適正な土地利用計画であると考えます。</p>
<p>(4)その他</p>	<p>【その他土地利用に関する構想、計画等】</p> <p>(1)森林法第5条に規定する地域森林計画</p> <p>当該地は、森林法第5条に該当する区域とはなっていません。</p> <p>(2)自然公園法第2条第5号に規定する公園計画</p> <p>当該地は、自然公園法第2条第5号に該当する区域とはなっていません。</p> <p>(3)自然環境保全法第12条第1項に規定する自然環境保全基本方針</p> <p>当該地は、自然環境保護法第12条第1項に該当する区域とはなっていません。</p> <p>(4)鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第4条第1項に規定する鳥獣保護管理事業計画</p> <p>当該地は、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第4条</p>

第1項に規定する区域とはなっていません。

(5) 景観法第8条第1項に規定する景観計画

当該地は、景観法第8条第1項に規定する区域とはなっていません。

(6) 福島県立自然公園条例第2条第2号に規定する公園計画

当該地は、福島県立自然公園条例第2条第2号に規定する区域とはなっていません。

(7) 福島県自然環境保全条例第11条第1項に規定する自然環境保全基本方針

当該地は、福島県自然環境保全条例第11条第1項に規定する区域とはなっていません。

(8) 福島県猪苗代湖及び裏磐梯湖沼の水環境の保全に関する条例第7条第1項に規定する水環境保全推進計画

当該地は、福島県猪苗代湖及び裏磐梯の水環境の保全に関する条例第7条第1項に規定する区域とはなっていません。

(9) 福島県野生動植物の保護に関する条例第7条第1項に規定する希少野生動植物保護基本方針及び同条例第25条第1項に規定する保護管理事業計画

当該地は、福島県野生動植物の保護に関する条例第7条第1項に規定する希少野生動植物保護基本方針及び同条例第25条第1項に規定する区域とはなっていません。

2 新設届出書の内容と立地市町村の商業まちづくり基本構想及び土地利用関係計画との適合についての見解及びその理由	
(1)商業まちづくり基本構想	<p>(見解)</p> <p>伊達市商業まちづくり基本構想(令和3年5月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>II-3-小売商業施設の配置の基本的な考え方(P.46)</p> <p>「当該地は、「新たな都市機能の誘導拠点」においては、東北中央自動車道(相馬福島道路)の伊達桑折 IC 周辺において、地域住民との協議と近隣市町との連携により、広域的な商業・交流機能の導入を促進します。」と記載された区域であり、新設予定地は、東北中央自動車道伊達桑折 IC に隣接していることから、この施策に適合するものと考えます。</p> <p>III-1-(2)-新たな都市機能の誘導拠点(P.55)</p> <p>「本区域は地区計画(地域振興型)の手法を用い市街化に向け取り組んでおり、周辺市町村との調整を図り、土地利用関係法令の手続きを進めることにより、多様な都市機能の導入と魅力向上を図るとともに、広域交通の利便性や施設の立地条件を活かして、多機能型複合商業施設(特定小売商業施設)の立地を誘導します。」と示されていますが、新設予定地では、物販や飲食、その他健康・スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備されることから、この施策に適合するものと考えます。</p>
(2)国土利用計画	<p>(見解)</p> <p>国土利用計画法第8条第1項の市計画は、策定されていません。</p>
(3)都市計画	<p>(見解)</p> <p>伊達市都市計画マスタープラン(平成28年3月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第3章-1-(2)-②多様な拠点の育成・強化 新たな都市機能の誘導拠点 (仮称)伊達市インターチェンジ周辺土地利用構想の推進(P.33、34)</p> <p>「(仮称)伊達市インターチェンジ周辺土地利用構想」の推進を図り、都市の再生・活性化に資する多様な都市機能の導入や良好な都市環境の創造を目指します。」「(仮)国道4号 IC 周辺については、地域住民との協議と近隣市町との連携により、広域的な商業・交流機能や健康・医療機能等の導入を促進します。」と示されていますが、新設予定地により、物販や飲食、その他の健康・スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備され、既存観光施設と既成市街地の連携強化、活性化が図れることから、この施策に適合</p>

	<p>するものと考えます。</p> <p>第3章-1-(2)-④インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の誘導(P.35)</p> <p>「(仮称)伊達市インターチェンジ周辺土地利用構想」に基づき(中略)一定のルールに基づく無秩序な開発や宅地化の抑制、計画的な開発の誘導、優良農地と都市的土地利用の合理的かつ計画的な利用調整などを図ります。」と示されていますが、令和3年2月5日(伊達市告示第6号)に地区計画が決定しており、「近隣商業地域」の範囲内での商業施設を立地することができる地域としています。</p>
(4)中心市街地活性化基本計画	<p>(見解)</p> <p>中心市街地活性化基本計画は策定されていません。</p>
(5)農業振興地域整備計画	<p>(見解)</p> <p>農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項の農業振興地域整備計画は、策定されていません。</p>
(6)その他 ①(仮称)国道4号IC周辺土地利用構想	<p>(見解)</p> <p>(仮称)国道4号IC周辺土地利用構想(平成28年3月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>4-3-(3)-①自動車利用型広域対応型商業ゾーン(P.44)</p> <p>「インターチェンジの南部は「多機能型複合商業施設ゾーン」に位置付け、商業、行政、医療、福祉などの多目的施設を誘致し、近隣、広域の両面から多くの人々を集め、伊達市の玄関口にふさわしい賑わいのゾーンを形成する。」と示されており、新設予定地は、物販や飲食、その他健康、スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備され、既存観光施設や既成市街地の連携強化、活性化も図り、賑わい形成ができる計画であること、また、伊達市の玄関口となる伊達桑折IC付近の立地から、地域外との交流促進が図れる計画であることから、適合していると考えます。</p>
(6)その他 ②伊達市復興計画	<p>(見解)</p> <p>伊達市復興計画(平成24年3月)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第2章-2:市民の命を守る防災体制の強化(P.21)</p> <p>「災害協定を締結するなどによる防災力向上と応援体制の強化」と示されていますが、新設予定地では、これまで日本各地で経験してきた防災拠点ノウハウ(買い物客や周辺住民の保護・避難誘導、毛布や食料の提供、一時避難所と</p>

	<p>しての場所の提供など) を活用するなど、様々な場面での貢献が考えられることから、この施策に適合するものと考えます。</p> <p>第2章-5-(1)特区制度などを活用し、土地利用計画などを見直す (P. 38)</p> <p>「復興道路としての東北中央自動車道を基軸とした広域的観点から伊達市の新たなまちづくりについて戦略的なランドデザインを描く。」と示されていますが、新設予定地は、物販や飲食、その他健康、スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備され、既存観光施設や既成市街地の連携強化、活性化も図り、賑わい形成ができる計画であること、また、伊達市の玄関口となる伊達桑折 IC 付近の立地から、地域外との交流促進が図れる計画であることから、適合していると考えます。</p>
<p>(6)その他 ③総合計画</p>	<p>(見解)</p> <p>伊達市第2次総合計画後期基本計画(平成31年度～令和4年度)に適合していると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>政策3-施策3-2-基本事業3 雇用環境の充実 (P. 70、72)</p> <p>「市内勤労者の雇用安定を図るとともに、市民が意欲的に働くことができる雇用環境の充実に努めます。」と示されていますが、新設予定地では、従来からの取り組みと同様、周辺地域からの雇用を重視し、多様な雇用機会を創出することからこの施策に十分貢献できるものと考えます。</p>
<p>(6)その他 ④森林整備計画</p>	<p>(見解)</p> <p>森林法第10条の5に規定する森林整備計画は、策定されていません。</p>
<p>(6)その他 ⑤立地適正化計画</p>	<p>(見解)</p> <p>都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画は、策定されていません。</p>
<p>(6)その他 ⑥景観計画</p>	<p>(見解)</p> <p>景観法第8条第1項に規定する景観計画は、策定されていません。</p>

3 特定小売商業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。）の商業まちづくり基本構想及び土地利用関係計画の実現に与える影響についての見解及びその理由

<p>集客予定区域の所在する市町村</p>	<p>(見解)</p> <p>集客予定区域は新設予定周辺 20km 圏を想定し、福島県福島市、福島県伊達郡桑折町、福島県伊達郡国見町、福島県伊達郡川俣町に影響があると考えます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>新設予定地の 20km 圏内には福島県福島市、福島県伊達郡桑折町、福島県伊達郡国見町、福島県相馬市、福島県相馬郡飯館村、福島県伊達郡川俣町、福島県二本松市、宮城県白石市、宮城県伊具郡丸森町、宮城県刈田郡七ヶ宿町、山形県米沢市があります。</p> <p>その内、福島県相馬市、福島県相馬郡飯館村、宮城県白石市、宮城県伊具郡丸森町、宮城県刈田郡七ヶ宿町、山形県米沢市の商圏内地域は山林が多くを占めており、住居が少ないことから集客はほとんど見込めないと考えます。また、福島県二本松市は市境にかかる程度です。</p> <p>よって、福島県相馬市、福島県相馬郡飯館村、福島県二本松市、宮城県白石市、宮城県伊具郡丸森町、宮城県刈田郡七ヶ宿町、山形県米沢市へ与える影響は軽微であると考えます。</p> <p>以上のことから、福島県福島市、福島県伊達郡桑折町、福島県伊達郡国見町、福島県伊達郡川俣町の商業まちづくり基本構想及び土地利用関係計画の実現に与える影響について検討します。</p>
<p>福島市 (1)商業まちづくり基本構想</p>	<p>(見解)</p> <p>福島市商業まちづくり基本構想（平成 21 年）に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>IV-1. 日常生活の利便性の確保 (P. 30)</p> <p>「各地区の市民が快適な日常生活をおくることができるように、地域の特性に応じながら生活に密着した商業機能の充実を図ります。また、交通弱者を意識した公共アクセスを検討するほか、休憩施設の整備や子育て支援等の多様な機能の充実を図っていきます。」と示されており、新設予定地は、物販や飲食、その他の健康・スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備され、福島市民の快適な日常生活へ寄与できると考えています。</p> <p>新設予定地の西側 900m先の伊達駅には JR 東北本線が通り、さらに南側 50m先には福島交通バス停「北部長岡」があります。これら公共交通機関を用いることで移動を制約される人も利用できる施設であると考えます。</p>

<p>(2)国土利用計画</p>	<p>(見解)</p> <p>福島市国土利用計画第4次(平成25年6月)に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第3章-2-(2)-⑤北部地域(P.26)</p> <p>「観光振興を図りながら、現在建設が進められている東北中央自動車道(仮称)大笹生インターチェンジの周辺については、高速交通の結節点であることの利便性を生かした地域振興を図る土地利用の検討を進める。」と示されています。新設予定地の付近には同じ東北中央自動車道である伊達桑折ICがあり、類似した立地であるといえます。新設予定地付近においても利便性を活かした地域振興を想定しており、福島市北部地域の地域振興にも貢献できると考えます。</p>
<p>(3)都市計画</p>	<p>(見解)</p> <p>福島市都市マスタープラン(平成29年3月)に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>※福島市都市マスタープラン(平成29年3月)の計画対象区域ではありませんが、新設予定地に隣接する都市計画区域に関して影響を検討しました。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>V-9-(4)-①土地利用の方針(P.93)</p> <p>「国道4号、国道13号等の沿道においては、日常生活を支え中心市街地の商業機能を補完する商業施設や業務施設の適正な立地を誘導します。」と示されていますが、新設予定地は国道4号沿道に立地することから、福島市の土地利用方針に一致すると考えます。</p>
<p>(4)中心市街地活性化基本計画</p>	<p>(見解)</p> <p>福島市中心市街地活性化基本計画の計画対象区域ではないため新設予定地が与える影響は軽微であると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>参考 計画対象区域：福島駅周辺を核にして概ね4キロメートル四方の範囲</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>新設予定地は商圏20kmを想定していますが、福島市内には類似する商業施設が多数あることから日常的に新設予定地を利用することは少なく、福島市内の商業施設の商圏への影響は軽微であると考えています。</p>

(5)農業振興地域整備計画	(見解) 策定されていません。
(6)立地適正化計画	(見解) 立地適正化計画（平成 31 年）の計画対象区域ではないため新設予定地が与える影響は軽微であると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。 参考 計画対象区域：福島市の都市計画区域 (上記見解の理由) 新設予定地は商圏 20km を想定しており福島市の都市計画区域を含んではいるものの、都市計画区域内には類似する商業施設が多数あることから日常的に新設予定地を利用することは少なく、福島市内の商業施設の商圏への影響は軽微であると考えています。
(7)その他 ①福島市景観まちづくり計画	(見解) 福島市景観まちづくり計画（平成 30 年）の計画対象区域ではないため、新設予定地が与える影響は軽微であると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。 参考 計画対象区域：市全域 (上記見解の理由) 新設予定地は福島市景観まちづくり計画の景観計画区域外に立地することから、当該計画の対象外であると考えています。
(7)その他 ②総合計画	(見解) 福島市総合計画まちづくり基本ビジョン（令和 3 年～令和 7 年）に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、福島市と連携・協力しながら進めていきます。 (上記見解の理由) 第 1 編－第 3 章－7 広域連携の推進（P. 15） 「生活圏を同じくする近隣自治体と連携し、圏域全体の関係人口の拡大と地域の活性化を図るため、中核市である本市が先導的な役割を担い、産業、観光、地域医療・福祉、教育、文化、スポーツ、災害対策、情報発信、交流・移住促進などの各般にわたる連携事業の取り組みや、連携中枢都市圏の形成も視野に入れた協議など、広域連携を推進する必要があります。」と示されており、新設予定地は、物販や飲食、その他の健康・スポーツ・サービスなど様々な機能を備えた中核的施設が整備され、既存観光施設と既存市街地の連携強化、活性化が図れることから、圏域全体の関係人口の拡大と地域活性化に寄与できると考えます。

<p>桑折町</p> <p>(1)商業まちづくり基本構想、等</p>	<p>桑折町において商業まちづくり基本構想、土地利用基本計画、都市計画、中心市街地活性化基本計画、農業振興地域整備計画、森林整備計画、立地適正化計画、景観計画は策定されていませんが、特定小売商業施設の立地に関しては、連携・協力しながら進めていきます。</p>
<p>(2)その他</p> <p>①総合計画</p>	<p>(見解)</p> <p>桑折町総合計画(平成29年～令和3年)に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、桑折町と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>4-1章-(施策1-2)商工業振興(P.43)</p> <p>「施策1-2-3 雇用創出につながる工業振興と企業誘致」に対し、新設予定地は伊達市外を含む周辺地域からの雇用を重視し、かつ雇用機会を創出することからこの施策に十分貢献できるものと考えます。</p>
<p>国見町</p> <p>(1)商業まちづくり基本構想、等</p>	<p>国見町において商業まちづくり基本構想、土地利用基本計画、都市計画、中心市街地活性化基本計画、農業振興地域整備計画、森林整備計画、立地適正化計画、景観計画は策定されていませんが、特定小売商業施設の立地に関しては、連携・協力しながら進めていきます。</p>
<p>(2)その他</p> <p>①総合計画</p>	<p>(見解)</p> <p>第6次国見町総合計画(令和3年)に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、国見町と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第3章-2-まちづくり2 安全・安心な優しいまちづくり(P.55)</p> <p>「施策2-1-1. 防災と災害時対策の充実 他市町村や民間企業との連携を促進し、大規模災害時の広域応援体制の充実・強化及び広域連携での備蓄品や災害備品の確保など、相互の円滑な人的・物的支援体制を整備します。」に対し、新設予定地では、これまで日本各地で経験してきた防災拠点ノウハウ(買い物客や周辺住民の保護・避難誘導、毛布や食料の提供、一時避難所としての場所の提供など)を活用するなど、様々な場面での貢献が考えられることから、この施策に適合するものと考えます。</p>

<p>川俣町 (1)商業まちづくり基本構想、等</p>	<p>川俣町において商業まちづくり基本構想、土地利用基本計画、農業振興地域整備計画、森林整備計画、立地適正化計画、景観計画は策定されていませんが、特定小売商業施設の立地に関しては、連携・協力しながら進めていきます。</p>
<p>(2)都市計画</p>	<p>(見解)</p> <p>川俣町都市マスタープラン（平成 29 年 3 月）に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、川俣町と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>※川俣町都市マスタープラン（平成 29 年 3 月）の計画対象区域ではありませんが、新設予定地に隣接する都市計画区域に関して影響を検討しました。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第 3 章－災害に強い安全・安心なまち (P.19)</p> <p>「建物の安全性の向上、避難所や避難路の確保、防災拠点の形成等に取り組むほか、交通安全や自主防災体制の充実等安全・安心なまちづくりを図ります。」</p> <p>に対し、新設予定地では、これまで日本各地で経験してきた防災拠点ノウハウ（買い物客や周辺住民の保護・避難誘導、毛布や食料の提供、一時避難所としての場所の提供など）を活用するなど、様々な場面での貢献ができると考えています。</p>
<p>(3)中心市街地活性化基本計画</p>	<p>(見解)</p> <p>川俣町中心市街地活性化基本計画（平成 26 年 3 月）の中心市街地の区域ではないため新設予定地が与える影響は軽微であると考えており、特定小売商業施設に関しては、川俣町と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>参考 中心市街地の区域：川俣地区を主として、旧街道沿道に立地する商店街（商業地域・近隣商業地域）を中心として、町役場や中央公民館、小中学校などの主要な生活利便施設を包含した約 128ha のエリア</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>新設予定地は商圏 20km を想定していますが、川俣町の中心市街地の区域内には小売業者が集積しており、日常的に新設予定地を利用することは少なく、川俣町内の商業施設の商圏への影響は軽微であると考えています。</p>

<p>(4)その他 ①振興計画</p>	<p>(見解)</p> <p>第5次川俣町振興計画(平成29年7月)に適合していると考えており、特定小売商業施設に関しては、川俣町と連携・協力しながら進めていきます。</p> <p>(上記見解の理由)</p> <p>第4章-第5節-5 雇用対策の推進(P.59)</p> <p>「雇用・就業環境の変化に対応し、国、県や近隣市町村と連携した雇用の創出と安定に努めます。」に対し、新設予定地は伊達市外を含む周辺地域からの雇用を重視し、かつ雇用機会を創出することからこの施策に十分貢献できるものと考えます。</p>
-------------------------	--

4 特定小売商業施設の新設の予定地の周辺の交通機関の状況及び特定小売商業施設へ到達するための交通手段の状況

(周辺の交通機関の状況)

- ・新設予定地の北東側に「伊達桑折 IC」が隣接しています。
- ・新設予定地の西側約 900m先に J R 東北本線「伊達駅」があります。
- ・新設予定地の南側約 50m先に福島交通バス停「北部長岡」があります。

(特定小売商業施設へ到達するための交通手段の状況)

- ・電車：伊達駅～白石・仙台方面（下り）：1時間1本～3本の電車が運行
伊達駅～福島・郡山方面（上り）：1時間1本～2本の電車が運行
- ・バス：北部長岡～各方面まで合計で1日52本(平日)、1日32本(休日)の路線バスが運行
なお、阿武隈線保原駅～北部長岡間 1日18本(平日)、1日15本(休日)運行
阿武隈線保原駅には平日1日37本の乗り入れがあります。

※詳細は参考資料1(令和3年3月時点)参照

(新設予定地周辺における交通計画)

- ・伊達市地域公共交通利便増進実施計画(令和3年3月)【4-3 章広域都市間交通としての路線バスの再編・見直し(P.34)】において、新設予定地への乗り入れ等の検討の他、路線バスの再編・見直しを図る予定です。

5 新設届出書の内容に関連して行う地域貢献活動の基本的方向

(地域貢献活動に対する企業理念)

イオングループでは、伊達市をはじめとした福島県内の食や文化、観光の情報発信を行うとともに、地域の一員として地域活性化の一翼を担う「県北地方の広域交流拠点」を目指し、福島県北地域の経済活性化や震災復興の未来を拓く持続可能な地域創造に取り組んでいきます。

(特定小売商業施設で実施予定の地域貢献活動)

○防災対策への協力について

- ・地域の防災拠点として、敷地の一部を一時避難所としても利用できるよう設備整備を行います。
- ・災害時における生活必需品の供給協力等、適宜関係官庁と連絡を取り、地域における救助活動への寄与に努めます。
- ・地震や火災、津波などの災害に備え、専門店のスタッフも参加した避難誘導や消火活動などの防災訓練を定期的に行い、従業員・地域の皆様への防災教育にも寄与します。

○地域と連携した取り組みの推進

- ・計画にあたって周辺市町村等と連携・協力して取り組んでいきます。なお、伊達市では、周辺6市町村と連携して広域的なまちづくりを推進しており、これに協力してまいります。
- ・祭りなど各種の地域イベントの参加及び協力を努めます。
- ・地域の小売業者と連携を行うことで、商業振興の推進を図ります。

○地域雇用確保への協力

- ・従業員の雇用にあっては、伊達市等の地元地域からの優先的な雇用確保に努めます。

○環境対策の推進

- ・脱炭素社会の実現のため、再生可能エネルギーの活用と省エネルギーの取組みによりCO2排出量ゼロを目指します。
- ・店舗周辺の清掃活動の積極的な実施、来客者のポイ捨て防止の呼びかけ等、周辺環境への取り組みを行ってまいります。
- ・今後、主流となる電気自動車への利便性向上のため、急速充電器を設置します。また災害時・通常時どちらも使用可能な充放電器についても設置を検討し、地域の皆様も参加可能な環境の取組みを促進します。
- ・店舗立地にあたりましては、以下のような点に配慮して街並みづくり等に取り組んでまいります。

- ① 周辺地域の外観に適した外観のデザイン及び色調等に配慮します。
- ② イオングループが全国各地で展開している「イオン ふるさとの森づくり」を今後も継続し、地域の皆様と共に地域に自生する樹木の苗木を植えて、緑を創出します。また、開店後の育樹についても地域の皆様と共に行う活動を実施検討します。
- ③ 周辺生態系ネットワークとの調和、敷地内緑地の適切な維持管理、水循環への配慮等生物多様性に資する施設を目指します。
- ④ 福島県産材を建物内装に用いる等、地産地消の推進を図ると共に地域の皆様に地元産材に触れる機会を提供できるよう検討致します。

- ⑤ 誰もが快適にお買い物をしていただける、人にやさしいバリアフリーの視点から、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」の順守はもちろん、地域の皆様が快適に過ごしていただける施設設計を行います。また、店舗出入口付近に、車の乗り降りや歩行が困難なお客さまが優先的にご使用いただける優先駐車場を設置します。

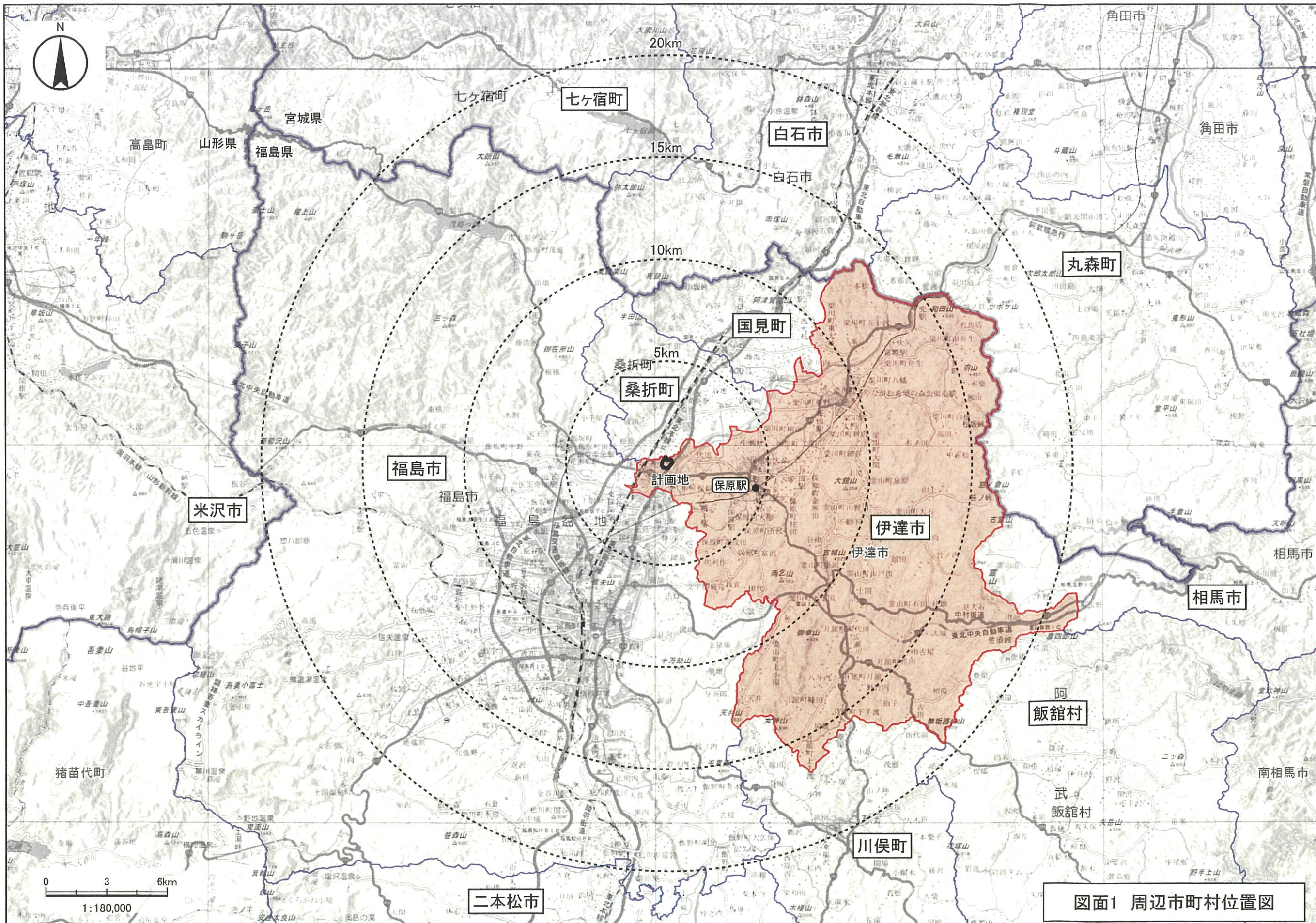
6 特定小売商業施設において主として販売する物品の種類及び小売業以外の事業の概要			
No	物販・非物販の別	主として販売する物品・提供するサービスの種類	備考
1	物販	食料品、生活雑貨、衣料品、健康・スポーツ用品等	※福島県商業まちづくりの推進に関する条例の手続き終了後にテナント募集を開始予定 60,000 m ²
2	非物販	飲食、カルチャー、サービス等	※福島県商業まちづくりの推進に関する条例の手続き終了後にテナント募集を開始予定 10,000 m ²

7 その他
<p>地区計画については、下記の資料を参照のこと</p> <ul style="list-style-type: none"> 別紙 3-1 県北都市計画地区計画の決定（伊達市決定） 3-2 総括図（堂ノ内地区計画） 3-3 計画図（堂ノ内地区計画） 3-4 地区整備計画図（堂ノ内地区計画）

<p>事務を担当する者の氏名、住所及び電話番号</p>	<p>氏名：イオンモール株式会社 開発本部 エリア開発統括部 東北・北海道開発部 林 賢太郎 住所：宮城県仙台市青葉区中央 3-3-3 三丸ビル 2 階 電話：022-204-1037</p>
-----------------------------	--

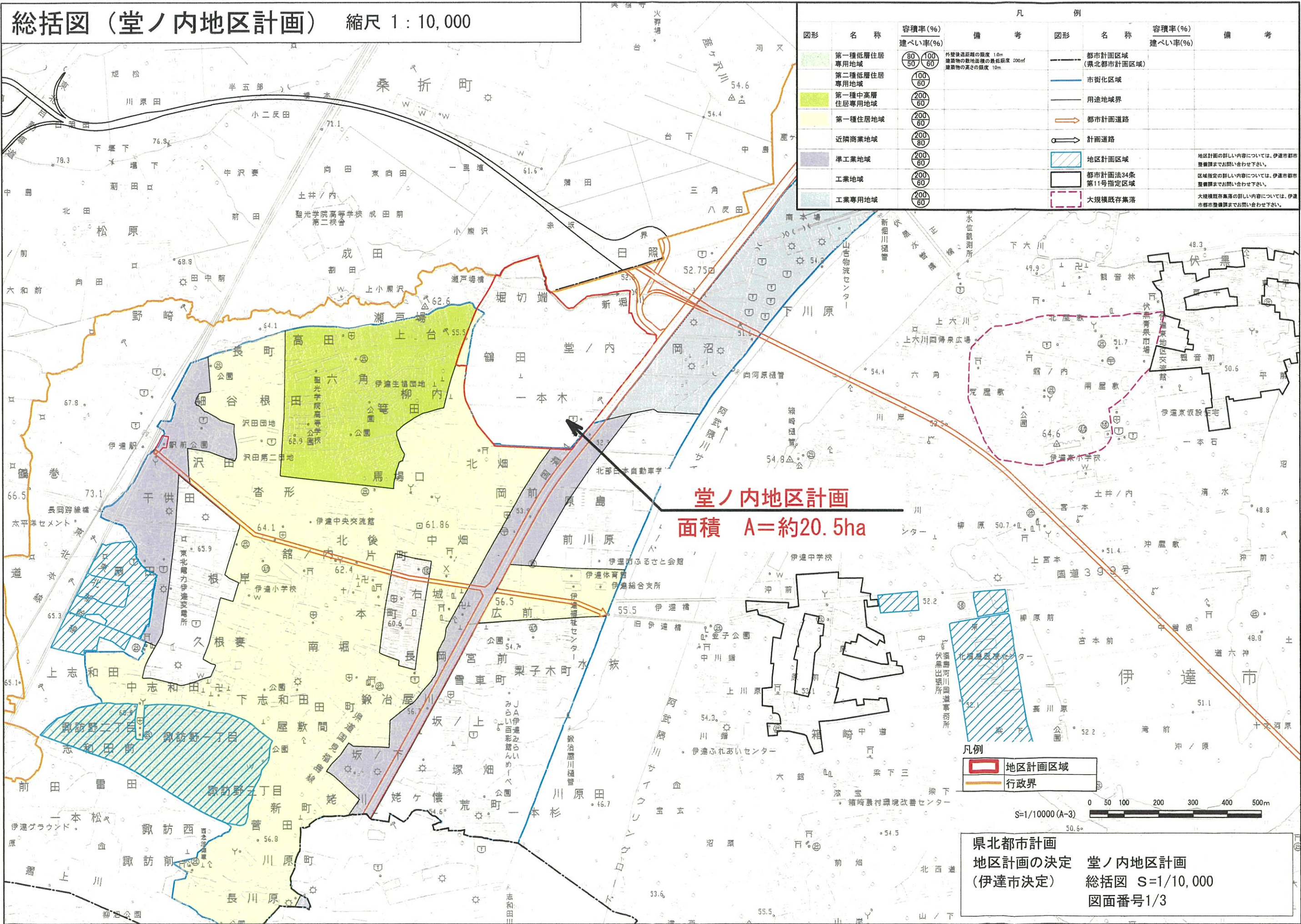
備考

- 1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4番とすること。
- 2 「6 特定小売商業施設において主として販売する物品の種類及び小売業以外の事業の概要」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」欄については、小売業者名及び店舗面積を記載すること。



図面1 周辺市町村位置図

総括図（堂ノ内地区計画） 縮尺 1 : 10,000



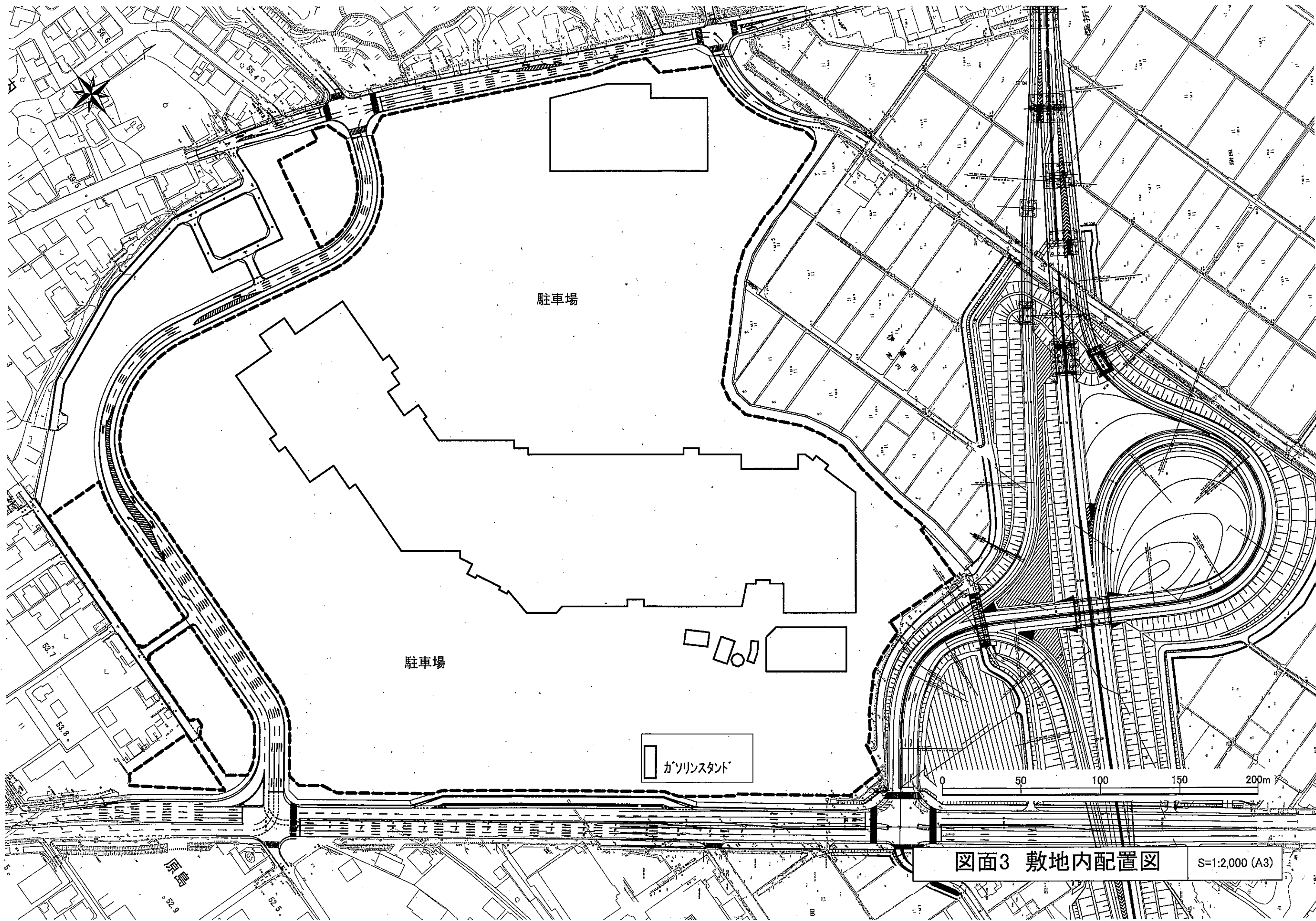
図形	名称	容積率(%) 建ぺい率(%)	備考	図形	名称	容積率(%) 建ぺい率(%)	備考
[Green Box]	第一種低層住居 専用地域	80/50	外壁後退距離の限度 1.0m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 建築物の高さの限度 10m	[Dashed Line]	都市計画区域 (県都市計画区域)		
[Light Green Box]	第二種低層住居 専用地域	100/60		[Blue Line]	市街化区域		
[Yellow Box]	第一種中高層 住居専用地域	200/60		[Black Line]	用途地域界		
[Light Yellow Box]	第一種住居地域	200/80		[Orange Arrow]	都市計画道路		
[Light Blue Box]	近隣商業地域	200/80		[Black Arrow]	計画道路		
[Purple Box]	準工業地域	200/80		[Blue Hatched Box]	地区計画区域		地区計画の詳細内容については、伊達市都市 整備課までお問い合わせ下さい。
[Dark Blue Box]	工業地域	200/60		[Black Box]	都市計画法34条 第11号指定区域		区域指定の詳細内容については、伊達市都市 整備課までお問い合わせ下さい。
[Light Blue Box]	工業専用地域	200/80		[Red Dashed Box]	大規模既存集落		大規模既存集落の詳細内容については、伊達 市都市整備課までお問い合わせ下さい。

堂ノ内地区計画
面積 A=約20.5ha

凡例	名称
[Red Box]	地区計画区域
[Orange Line]	行政界

S=1/10000 (A-3) 0 50 100 200 300 400 500m

東北都市計画
 地区計画の決定 堂ノ内地区計画
 (伊達市決定) 総括図 S=1/10,000
 図面番号1/3



駐車場

駐車場

ガソリンスタンド

図面3 敷地内配置図

S=1:2,000 (A3)

原島